

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات

لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

داود منصور

إعداد الطالب:

بن خليف هشام

لجنة المناقشة:

- 1- حمزة عباس.....رئيسا.
- 2- داود منصور.....مقرا.
- 3- بن ويس أحمد.....مناقشا.

السنة الجامعية 2016/2015

الإهداء

إلى من قال فيها الإمام المصطفى أن الجنة تحت أقدامها
إلى الشمعة التي طالما احترقت لتتير لي درب الحياة إلى أمي
إلى من كان يدفعني للأمام و يزرع في قلبي الإرادة و الإقدام
إلى من علمني أن ارتقي سلم الحياة بحكمة و صبر
إلى من علمني أن النجاح عطاء إلى أبي
إلى من حبهم يجري في عروقي و يلج بذكرهم فؤادي إلى أخواتي و أخي الوحيد
إلى زوجتي و ابني المسمى على أبي
إلى كل الأصدقاء و خاصة زملاء دراستي و خاصة سفيان و سايح
وإلى من هم في ذاكرتي وسقطوا سهوا من منكرتي.

شكر و عرفان

أحمد الله العلي القدير الذي وفقني في إنجاز هذا العمل المتواضع، و كما أتقدم بامتناني و تشكراتي إلى كل من قدم لي يد المساعدة في إنجاز هذا العمل إلى الاستاذ داود منصور الذي كان سندي و موجهي في إنجاز هذا العمل. و إلى مديرية السياحة لولاية الجلفة خاصة رمضاني محمد الذي كان له دور كبير في تبسيط العديد من العوائق المعرفية المتعلقة بالبحث. دون أن أنسى أعضاء اللجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة عملي

مقدمة

تعتبر الجزائر من بين الدول الغنية بالموارد السياحية، فهي بلد متعدد الإنتماءات إذ تقع شمال القارة الإفريقية مما يجعلها من دول المغرب العربي و في نفس الوقت تنتمي للدول العربية، هذا دون أن ننسى أن الجزائر من دول البحر الأبيض المتوسط، الأمر الذي يضمن لها نشاطا سياحيا لشواطئها على طول أيام السنة، إضافة إلى ذلك تتنوع الموارد الطبيعية التي تمتلكها الجزائر وتصلح أن تستقطب السياح إليها، فإذا إتجهنا إلى الجهة الشمالية تستوقفنا العديد من المحطات السياحية الطبيعية والثقافية، أما إذا تأملنا الصحراء نكتشف العديد من المناطق و المواقع السياحية من واحات و مدن عريقة.

في ظل كل هذه المعطيات السياحية التي تحتضنها الجزائر تظهر لنا أهمية العقار السياحي سواء كان عبارة عن مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحي أو مناطق محمية، و بإعتبار أن السياحة في الوقت الحاضر أصبحت من أبرز القطاعات الاقتصادية الإستراتيجية التي بدأت تشكل أحد معطيات التنمية المستدامة التي تمس العديد من المجالات، إذ لم تعد وظيفتها تقتصر على الترفيه و الإستجمام وإن كانت هذه المزايا ضرورية للمجتمع، بل تطورت مهامها حتى غدت أحد أكبر مصادر الدخل الوطني لذا نجد بأن العقار السياحي لا يقل في الأهمية عن نظيره من عقار فلاحي و عقار صناعي، فالأموال التي تدخل الخزينة الوطنية جراء إستغلال العقار السياحي تستدعي وجوبا الإنتقادات إلى هذا المورد الجديد الغير قابل للنفاذ بل هو من الثروات المستدامة، والنظر إلى تنظيمه بصورة قانونية للحفاظ عليه و هو الأمر الذي قام به المقنن الجزائري، وهنا تتضح العلاقة بين القانون و العقار و السياحة.

فبعد الإستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن و المواقع السياحي، و القانون رقم 68-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية، و هذا ما يبين بشكل جلي حرص المقنن الجزائري على العقار السياحي.

رغم كل ذلك بقي العقار السياحي في الجزائر مهملا لفترة طويلة من الزمن مما جعله منسيا من الناحية القانونية، فلو تأملنا فترة السبعينات مثلا سنلاحظ غيابا للنصوص القانونية المتعلقة

بالعقار السياحي و كل ما يرتبط به من تصنيف و تحديد للمواقع السياحية و تنظيم للعمليات الإستثمارية في القطاع السياحي حتى الإجراءات الحمائية للعقار السياحي لم يرد أي نص قانوني متعلق بها في هذه المرحلة ، و بالتالي هذا الوضع إنعكس سلبا على الوجهة السياحية للجزائر و جعلها تتأخر من ناحية التطور السياحي على غرار بعض الدول المجاورة ، فرغم مقوماتها السياحية بقيت مجهولة على الساحة الوطنية و الدولية كمقصد سياحي ، هذا الوضع أيضا أدى إلى تعرض العديد من العقارات السياحية إلى التلف و الإندثار لغياب الرقابة القانونية.

فكان على المقتن الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر ، وتم ذلك بإصدار القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية والقانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، كل هذه النصوص القانونية و غيرها تم وضعها بغية بعث الحياة في للعقار السياحي في الجزائر كونه من العوامل الرئيسة لإنجاح السياحة الجزائرية.

أسباب و دوافع إختيار الموضوع

بخصوص أسباب و دوافع إختيار موضوع البحث تتعدد بين دوافع ذاتية(شخصية) و موضوعية تتلخص في:

- **الدوافع الشخصية:** في علاقة الموضوع بميدان التخصص العقاري الذي إختارناه أثناء مسار دراستنا الجامعية ، إلى جانب حينا لقطاع السياحة .

- **الدوافع الموضوعية:** لإختيار الموضوع يمكن أن نوردها في النقاط التالية:

* ندرة المصادر و الدراسات العلمية المتعلقة بالعقار السياحي رغم عراقة هذا الموضوع و وجود الباحث للبحث فيه ، فأردنا توفير مرجع لطلبة العلم الراغبين في التعرف و دراسة النظام القانوني للعقار السياحي.

* تذليل الصعوبات المتعلقة بفهم النصوص القانونية و بعض المفاهيم المتعلقة بالعقار السياحي و التي تطرح إشكال لدى المهتمين بهذا القطاع لأن الحكومة و المتعاملين في الميدان السياحي يحتاجون إلى مرجع لفهم المحاسن الموجود في العقار السياحي لوضع إستراتيجية حول العمل على مستوى العقار السياحي.

* بالإضافة إلى أن العقار السياحي محتاج لم يلفت الإنتباه لقيمته الوطنية و الإقتصادية و الإجتماعية والدولية.

* كما أن النظام القانوني للعقار السياحي يعد جزء من الترسة القانونية للعقار في الجزائر لذا يستحق جانب من البحث العلمي على غرار بعض الأنواع الأخرى من العقار التي تم البحث فيها.

مع العلم أننا واجهنا مجموعة من الصعوبات لإنجاز البحث بداية بضيق الوقت الذي يستلزم الوقوف على كل النصوص الصادرة في حق العقار السياحي منذ الإستقلال وإستخراج جميع الأحكام المتعلقة بها و فهمها ، و هذا بسبب غياب المصادر و المراجع في العقار السياحي في المكتبات أو الأماكن المعدة للبحث.

أهمية الموضوع

و تتضح أهمية موضوع البحث في النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر كونه يرتبط بجميع القطاعات الأخرى كقطاع البناء و التعمير و المياه و الإستثمار و الثقافة ، مما يستدعي إيجاد نظام قانوني فعال و مرن لتطبيقه على العقار السياحي.

أهداف الموضوع

العقار السياحي يشكل أحد الفضاءات الإستثمارية النشيطة على طول أيام السنة فلا يوجد موسم محدد للسياحة ، خاصة و أن الجزائر من الدول التي تمتلك أنماط متعددة من السياحة الواقعة على العقار و التي تبقى مستمرة في كل فصل ، و من هنا تظهر لنا ميزة أخرى للعقار السياحي تكمل في علاقته بالجانب الإجتماعي فالمناطق و المواقع السياحية تشكل وجهة سياحية للجمهور من أجل الترفية و التنزه و بالتالي قضاء العطل و الإجازات داخل الوطن لا خارجه فيوفر المواطنين وحتى الدولة جزءا من الأموال ، و قد يكتسب الدخل الوطني المزيد عند تحسين صورتها السياحية دوليا بجلب وفود السواح الأجانب الراغبين في التعرف على الجزائر.

إنطلاقا من كل ذلك أصبح العقار السياحي بجميع مكوناته مفتاحا لتطور الجزائر وهنا يقع عبئ التعريف بالعقار السياحي و تحده ووضعه آليات إستغلاله و حمايته على المقنن الجزائري ، خاصة و أن مجتمعنا مازال غير منفتح على قيمة العقار السياحي الذي يشكل ثروة وطنية فعالة في عملية التنمية المستدامة ، لأن حماية العقار السياحي تضمن إستدامة عناصر البيئة التي يعتبر العقار السياحي حاضنا لها إلى جانب صيانة التراث الثقافي و الطبيعي للبلاد.

إشكالية الموضوع و التساؤلات

و بناء على ما سبق إرتئينا لطرح الإشكالية التالية:
مامدى فعالية آليات حماية العقار السياحي في الجزائر ؟

المنهج المتبع

و في ضوء ما تقدم عالجنا موضوعنا معتمدين على المنهج الوصفي في تحديد الإطار العام و المنهج التحليلي بشكل أساسي لأننا إستندنا على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي كمصدر رئيسي للمادة العلمية ،ومن أجل ذلك قمنا بتقسيم

خطة الموضوع

البحث إلى فصلين ،خصصنا الأول لتحديد ماهية العقار السياحي في الجزائر من خلال مبحثين الأول يحدد مفهوم العقار السياحي في الجزائر و الثاني الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر ،و أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي و قسمناه هو الآخر إلى مبحثين ،الأول تناولنا فيه الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي ،أما الثاني فيضم الحماية الجزائية للعقار السياحي .

الفصل الأول: ماهية العقار السياحي في الجزائر

تطرق المقتن الجزائري إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه، غير أنه لم يحدد له تعريفا قانونيا جامعا مانعا من خلالها، وإنما إكتفى بتعريفه عبر مكوناته الأمر الذي يستوجب ضرورة الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي للوصول إلى مفهوم شامل له تتضح من خلاله طبيعته القانونية، والمميزات التي يتصف بها عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاء مخصصا لإستقبال كل الأنشطة المرتبطة بالسياحة (المبحث الأول) كما أن العقار السياحي يعد من أهم موارد الإقتصاد الوطني التي لا بد أن تنظم عملية إستغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على إستدامة مقومات الإستثمار فيها، لذا قام المقتن الجزائري بإنشاء عدة هيئات لتسيير العقار السياحي عبر كامل التراب الوطني، و حدد عدة طرق ليتم من خلالها إستغلال العقار السياحي بشكل عقلاني (المبحث الثاني)

المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي في الجزائر

إهتم المقنن الجزائري بالعقار السياحي منذ الإستقلال ، وهذا ما يمكن إستشفافه من خلال النصوص القانونية التي أصدرها لغايات التعريف و المحافظة على هذه الثروة العقارية ، بداية بالمرسوم رقم 64-190 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع السياحي أو مستعملة للسياحة المؤرخ في 23 يونيو 1964 ، و المرسوم رقم 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية¹ ، وما هذا الإهتمام من قبل المقنن الجزائري إلا لمعرفة مسبقة منه بأهمية هذه الثرة العقارية بالنسبة للإقتصاد الوطني ، وعلية ينبغي إنطلاقا من ذلك التطرق إلى تعريف العقار السياحي و أنواعه في المطلب الأول وتحديد طبيعته القانونية في المطلب الثاني ، ومن ثمة بيان مكونات العقار السياحي في المطلب الثالث.

المطلب الأول : تعريف العقار السياحي و أنواعه

سنحاول من خلال هذا المطلب تبسيط المقصود بالعقار السياحي ، بإعتباره فضاء عقاري تقوم عليه أنواع مختلفة من الأنشطة السياحية².

الفرع الأول : تعريف العقار السياحي

العقار السياحي هو عبارة مركبة من مصطلحين العقار و السياحي

1- العقار

العقار لغة هو : كل ماله أصل وقرار ، كالأرض و الدار³، أما معنى العقار قانونا عرفته المادة 683 من القانون المدني : وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف⁴ ، والعقار صنفين إما :

أ- العقارات بطبيعتها

¹ أنظر المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 ، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 يناير 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية

التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998 .

² النشاط السياحي هو كل خدمات تسويق أسفار أو إستعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل

³ أفرام البستاني : منجد الطلاب ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة السادسة و الأربعون ، 1999 ، ص 489 .

⁴ المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر . 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 20 يونيو - 1975 ، الجريدة الرسمية

عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 1975.

هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية ، أي الأرض وما ينظم إليها مثل:

أجزاء الأرض ، العمارات بكل أصنافها ، المنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض ، النباتات الثابتة في الأرض بجذورها مع العلم أن هذه الأشياء تأخذ طابع المنقولات عند انفصالها عن عقارها.

ب- العقارات بالتخصيص

وهي المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه ، رسدا لخدمة هذا العقار أو إستغلاله¹ وبالنسبة للعقار السياحي نجد مثلا وسائل النقل المخصصة للنقل السياحي للمنشآت الفندقية و السفن السياحية مثلا.

2- السياحة

العقار السياحي ليكون كذلك لا بد من أن يحتوي على أنشطة سياحية تستقطب السياح إليها ،لذا وجب علينا أيضا تحديد المعنى اللغوي و الإصطلاحي للسياحة بغية تعريف العقار السياحي فالسياحة لغة مصدر ساح ، يسيح ،طواف في البلاد تنزها و تفرجا و إستجماما²، أما السياحة إصطلاحا فهي عبارة عن الزيارة لمدة ليلة واحدة على الأقل من أجل الإستمتاع بوقت الفراغ و الإجازة أو أغراض أخرى مثل الأعمال وممارسة المهنة أو أية أغراض سياحية أخرى و يقصد بلفظ الزيارة الإنتقال المؤقت إلى مسافة خارج نطاق السكن المعتاد و أماكن العمل ، سواء داخل نفس البلد أو خارجها³ .

أن المقنن الجزائري لم يعرف السياحة لا في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة عامة ولا في المتعلقة بالعقار السياحي.

وبالتالي إنطلاقا مما سبق يمكن تعريف العقار السياحي : بأنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي⁴، ونجد بأن هذا التعريف يقارب ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 03-

1 المهندس عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومه ، الجزائر، الطبعة الخامسة ، 2009 ، ص 118 و 119.

2 أ / جبران مسعود : رائد الطلاب المصور ،دار العلم للملايين ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2007 ، ص 475 .

3 محمد البنا : إقتصاديات السياحة و الفنادق ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، بدون رقم طبعة ، 2009 ، ص 33.

عياد و هاب : " العقار السياحي " ،مذكرة نهاية التكوين ،المعهد الوطني للقضاء ،الجزائر ، 2003 ،ص 04. ⁴

03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية حيث تعرف المادة 20 العقار السياحي على أنه:

(يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص).¹ لكن نص المادة 20 السابقة الذكر تطرق إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط ،مستثيا العقار السياحي غير المبني كالشواطئ و المناطق المحمية الأثرية و الطبيعية هي من مكونات العقار السياحي التي لا يمكن الإستغناء عنها.

و بما أننا في صدد البحث عن تعريف للعقار السياحي إجتهدنا لإيجاد تعريف له يتمثل في : أن العقار السياحي هو الوعاء الأرضي المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ، كما يحدد مساحته وحدوده و مميزاته السياحية و يجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به خاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة و شغل الأراضي و الإستثمار فيه لأجل إستغلاله في مجال السياحة ،مهما كانت طبيعته القانونية مهما كان نوعه، سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أومنطقة محمية المهم أن تشترك كل هذه المناطق في كونها ذات خصائص سياحية.

و لفهم المقصود بالعقار السياحي بدقة أكثر قررنا البحث عن بعض الخصائص الواجب توفرها في عقار ما للقول بأنه عقار سياحي.

لكي يستقطب العقار أي نوع من السياحة لابد من أن تتوفر فيه جملة من المميزات التي تجعل منه قطبا سياحيا أي ما يعرف بالعقار السياحي، وعليه فإن خصائص العقار السياحي تتمثل في:

1- الجوانب الطبيعية

التي تكون من صنع الخالق عز وجل ، كالمناظر الطبيعية الساحرة ، الجو اللطيف،مياه معدنية كبريتية،الجبال،الغابات ، السهول ، الأنهار،البحار،البحيرات،نباتات،أحجار .²

المادة 20 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11،¹ المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ،المؤرخة في 03 سبتمبر 2008. ماهر عبد العزيز : صناعة السياحة ،دار زهران ، الاردن ، بدون رقم طبعة ، 2008 ،ص 76 .2

2- المناخ

يعتبر المناخ ذا أهمية بالغة في تنمية المناطق السياحية، من حيث درجات الحرارة و متوسطها في مختلف الفصول و المواعيد المناسبة لكل نوع من السياحة، و الرياح و سرعتها و أوقات هبوبها و الأمطار و مواعيد هطولها و حجمها.

أ- الطبوغرافيا

تتمثل في طبيعة و نوع الأرض من جبال وهضاب و وديان، و طبيعة التربة، والشواطئ صخرية أو رملية ، و ظاهرة المد و الجزر.

ب- البيئة

تتمثل في الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية و البيولوجية و الحضارية و التاريخية والتي يعيش فيها الإنسان مع الكائنات الأخرى من نبات و طيور و حيوانات في تكامل و تجانس و انسجام.¹

3- الجواذب غير الطبيعية

التي تكون من صنع الإنسان ، كالمدن الحضارية ، ناطحات السحاب ، مدن الملاهي ، فنادق مطاعم والأضرحة و الأماكن الدينية² حيث تلعب هذه الأماكن المزاردة دورا هاما في جلب السياح سواء كانت تاريخية أو دينية أو أثرية ، وكلما زادت هذه الأماكن كلما زادت الفرصة للزيارة و يجب أن تكون هذه الأماكن جاهزة و مهيئة لإستقبال السياح.³

كل هذه المقومات تعتبر المادة الأولية و المقوم الأساسي لجذب السياح إلى منطقة معينة عن أخرى ، لذا نلاحظ أن في العقار السياحي تتنوع أنواع السياحة التي تقوم عليه و من هنا سنتعرف على بعض أنواع السياحة المرتبطة بالعقار.

الفرع الثاني : أنواع السياحة المتمركزة على العقار

بالنسبة لصور السياحة التي يمكن أن تتمركز في العقار، فهي متنوعة ولا يمكن حصرها لأنها قابلة للتحديث و التجدد ، و فيما سيقدم سنتطرق إلى أنواع السياحة العقارية سواء التي نص عليها القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة أو التي تطرقت إليها المصادر

خالد كواش : السياحة ، مفهومها ، أركانها ، أنواعها ، ، دار التنوير ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2007 ، ص 53 و 54 .¹

ماهر عبد العزيز : مرجع سابق، ص 77 .²

خالد كواش : مرجع سابق، ص 54 .³

و المراجع المتعلقة بالسياحة وفقا للشكل الآتي:

1- السياحة الثقافية

كل نشاط إستجمام يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة و الإنفعالات من خلال إكتشاف تراث عمراني مثل المدن و القرى و المعالم التاريخية و الحدائق و المباني الدينية أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية و التقاليد الوطنية أو المحلية.

2- سياحة الأعمال و المؤتمرات

كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية.

3- السياحة الحموية و المعالجة بمياه البحر

كل تتقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الإستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر ، و يستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية وإستجمامية و ترفيهية.¹

4- السياحة الصحراوية

كل إقامة صحراوية في محيط صحراوي تقوم على إستغلال مختلف القدرات الطبيعية و التاريخية و الثقافية ، مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذه المحيط من تسلية و ترفيه و إستكشاف.²

5- السياحة الطبيعية

تعتمد السياحة الطبيعية على إستخدام الموارد الطبيعية و الثقافية كمقوم جذب سياحي للنشاط السياحي بحيث تتم في نطاق يضمن حماية البيئة الطبيعية و الحضارية.³

6- السياحة الحموية البحرية

كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح ، زيادة على التسلية البحرية بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري.

7- السياحة الترفيهية و الإستجمامية

أنظر الفقرة 06 و 07 و 08 من المادة 03 القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة،¹ الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

الفقرة 09 للمادة 03 من القانون رقم 03-01، مرجع سابق.²

محمد الصيرفي : السياحة و البيئة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، الطبعة الأولى ، 2007 ، ص 116.³

كل نشاط إستجمامي يمارسه السياح خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو بالمؤسسات السياحية ، مثل حظائر التسلية و الترفيه و المواقع الجبلية و المنشآت الثقافية و الترفيهية.¹

8- السياحة الدينية

هي ذلك النشاط السياحي الذي يقوم على إنتقال السائحين من أماكن إقامتهم إلى مناطق أخرى بقصد القيام بزيارات و رحلات إلى أماكن خاصة ذات طابع تاريخي و ديني ، كما تشمل زيارة الآثار والمعالم الدينية.²

9- السياحة الريفية

هي نشاط متعدد الظواهر و تكون في المناطق التي يكون إستخدام الأرض فيها إما للغابات أو للمناطق الطبيعية.

10- سياحة القرية

وهي التي يقيم الزائرون فيها بجوار أو داخل القرية وعادة ما تكون قرى تقليدية في أماكن بعيدة.³

11- سياحة زيارة الآثار و الأماكن التاريخية

يعتبر هذا النوع من السياحة أهم أغراض السياحة ، و يجب على الدول التي تحتوي على مثل هذه المؤهلات التركيز على الآثار و المعالم التاريخية ، و تطويرهما و تقديم الخدمات المتكاملة فيها و توفير كافة منشآت الإقامة و الخدمات و الإتصالات و البنية التحتية و الفوقية فيها لأغراض إستقطاب أكبر عدد ممكن من السياح و يوجد مناطق و دول في العالم منفردة بهذا النوع من العقار.

12- السياحة البيئية

هي السياحة التي تتجه إلى الأماكن الطبيعية التي لم تتعرض لأي إهدار أو مسببات تلوث ، بهدف الدراسة و الإعجاب و الإستمتاع بالمناظر الطبيعية ، و مشاهدت الحيوانات و التعرف

أنظر الفقرتين 10 و 11 من القانون رقم 03-01، مرجع سابق.¹

خالد كواش : مرجع سابق ، ص 94 .²

محمد الصيرفي : مرجع سابق ، ص 262 .³

على الحضارات القديمة و الحديثة المتمثلة في التراث الثقافي و الفني لهذه المناطق¹، أي أنه يمكن إعتبار السياحة البيئية إحدى تطبيقات السياحة البديلة.²

13- سياحة المزارع

وتتركز في المزارع العامة التي تهدف إلى إيجاد دخل إضافي عن طريق تأجير غرف للإقامة داخل المزرعة ، أو تمويل بعض الأبنية المستقلة إلى وحدات إقامة تتميز بالبساطة.³

المطلب الثاني : تحديد طبيعة ملكية العقار السياحي

إعتمادا على نص المادة 19 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها:

(أي كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية)⁴ و نص المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية السالفة الذكر خاصة عبارة : (يتشكل العقار السياحي... الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية و الخاصة وتلك التابعة للخواص). ،و بالتالي نجد بأن العقار السياحي يمكن أن يكون ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة ، كما يمكن أن يكون مملوكا للخواص وعليه لا يخرج العقار السياحي عن الأصناف القانونية للأمالك العقارية حسب ما جاء في القوام التقني العقاري المحدد في قانون التوجيهي العقاري⁵ بإستثناء الأملاك الوقفية إذ لها نظام قانوني خاص بها.

وبالتالي سنجتهد إنطلاقا من نص المادتين 19 و 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، والنصوص القانونية الصادرة في هذا المجال من أجل تحديد

ماهر عبد العزيز : مرجع سابق ، ص 208 .¹

تعتبر السياحة البديلة عن النشاط السياحي الذي يقدم للسائح و في نفس الوقت لا يتسبب في تدمير البيئة الطبيعية ،بل. العكس يعمل على الحفاظ عليها و تحسين عوامل الجذب فيها . محمد الصيرفي : مرجع سابق،ص209.

محمد الصيرفي : مرجع سابق،ص 211 و 222 .³

المادة 19 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008. انظر القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر⁵ 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

طبيعة ملكية العقار السياحي إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

الفرع الأول : العقار السياحي ملك وطني

عملا بنص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم:

(تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة . و تتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية. الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية).¹

وقبل التفصيل في تحديد الطبيعة القانوني للعقار السياحي بإعتباره من المال العام ، تجدر الملاحظة أن نص المادة 20 من القانون رقم 03-03 لم يحدد إذا كانت الأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة هي تلك التابعة للدولة فقط أم التابعة للمجموعات الإقليمية أيضا بإعتبارها تملك بدورها دوميئا عاما و خاصا ، وبما أن النص جاء مطلقا ولم يحدد حصرا جهة معينة فإننا سوف نأخذ به على إطلاقه أي أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة و الولاية والبلدية²، و إنطلاقا من ذلك سنحاول تحديد العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة.

1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للإستغلال و الإستثمار العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية ، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية³، سواء كانت من الأملاك الوطني العمومية الطبيعية أو الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية.

فالمشرع بالإضافة إلي تعريف الأملاك الوطنية العمومية في القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم لجأ إلى تعدادها و التمييز بين الأملاك الطبيعية و الإصطناعية ، حيث تشمل الأملاك العمومية الطبيعية الأملاك البحرية و شواطئ البحار و البحيرات و هي ملك للدولة ، أما بالنسبة

المادة 02 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 1.52.

02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008 .

عياد وهاب : المرجع السابق ، ص 08 .²

عياد وهاب : مرجع سابق ، ص 08 .³

للأمالك العمومية الإصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لإستقبال الجمهور و الحدائق العمومية و المنشآت الثقافية.¹

فالشواطئ البحرية و البحيرات والمساحات المائية المخصصة للإستعمال السياحي هي في الأصل ملك وطني عمومي طبيعي حسب نص المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم ، بالإضافة إلى المنشآت الفنية الكبرى و الأماكن الأثرية و الحدائق المهيأة هي الأخرى من الأمالك الوطنية العمومية الإصطناعية حسب نص المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم ، وفي نفس الوقت تعتبر عقار سياحي كونها تضم أنشطة سياحية يعتبر العقار حاضنا لها عليه فان هذا النوع من العقار السياحي لا لبس في طبيعته القانونية ، فيبقى الإشكال في الأراضي التي توجد داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية والمناطق المحمية غير المصنفة ضمن الأمالك الوطنية العمومية كلها مما يترتب عليه عدم إمكانية القول مثلا : بأن كل مناطق التوسع السياحي هي من الأمالك الوطنية إلا بعد إقتناء كل الأراضي المشكلة لمنطقة التوسع السياحي من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385² ، ومن ثمة إدراجها ضمن الأمالك الوطنية العمومية.

و عليه فإن هذا النوع من العقار السياحي يتم إقتناؤه ومن ثمة إدراجه ضمن الأمالك الوطنية العمومية³ بموجب إجرائي تعيين الحدود والتصنيف حسب المادة 27 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، وهو غير قابل للتصرف فيه وغير قابل للتقادم ولا يخضع للحجز حسب المادة 04 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم .

2- العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية الولائية و البلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و قد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأمالك الوطنية العامة

حمدي باشا ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011 ، ص 94 و 95.¹

المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة² داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

³ حسب المادة 12 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، تتكون الأمالك الوطنية العمومية من الحقوق و الأمالك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة و أما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة ، المرفق لهذا الخاص الهدف مع أساسيا أو مطلقا تكييفها الخاصة تهيئتها أو بحكم طبيعتها.

وهي قابلة للبيع و الإيجار والتبادل تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي.¹

تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، الواردة تحت القسم الثالث " تكوين الأملاك الوطنية الخاصة " ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.

الفرع الثاني : العقار السياحي ملك للخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة² أي مملوكة لخواص والملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ، والملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

و يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنه ذات طابع سياحي ، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ، وتكون قابله للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون ، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها إن دعت الضرورة لذلك³، فقد يكون في هذه الحالة العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية ، وفي الإجمال يكون العقار السياحي في هذه الحالة فنادق ، قرى سياحية، حمامات ، مطاعم ، المنجزة في إطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص.

و بعد أن عرفنا بأن العقار السياحي قد يكون متعدد الطبيعة القانونية لملكيته ، سنعرِّجُ الآن على الأصناف المكونات للعقار السياحي.

عياد وهاب : مرجع سابق ، ص 09 .¹

مفهوم الملكية الخاصة جاء في المواد 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري الذي أحالنا إلى القانون المدني الذي نظم الملكية الخاصة في² المواد من 674 و ما يليها، و التي نصت على أن الملكية الخاصة إما أن تكون مشاعة أو مشتركة

المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03، مرجع سابق.³

المطلب الثالث : مكونات للعقار السياحي في الجزائر

العقار السياحي بالنظر لنص المادة 02 من الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، أن المقنن الجزائري يقصد بمناطق و أماكن ذات أولوية سياحية هي مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

نظم المقنن الجزائري العقار السياحي بداية بالأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، فجاء في المادة الثانية منه:

(من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ، سيجري تحديد مناطق و أماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها ، وستحدد بموجب مراسيم هذه المناطق و الأماكن ذات الأولوية للسياحة كما ستحدد كيفية تعيينها وتحديدتها وكذا طريقة ترتيبها).¹ وعليه سنوضح من خلال المطلب الأصناف المكونة للعقار السياحي ، حسب ما جاء في القوانين المتعلقة بالعقار السياحي ، سواء كانت مواقع سياحية أو مناطق محمية أو مناطق توسع سياحي.

الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي

تشكل مناطق التوسع السياحي إحدى الدعائم الأساسية للعقار السياحي ، عرفها المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية المؤرخ في 02 مارس 1966 حيث جاء تحت العنوان الأول منه " مناطق التوسع السياحي " ، وجاء في المادة الأولى منه:

(يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية ، وثقافية و بشرية أو ملائمة المنتزه السياحي ، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي).²

كما تطرق القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية إلى مناطق التوسع السياحي في الفقرة الثالثة من المادة 02¹ ، هو نفس التعريف الذي

¹ المادة الثانية من الأمر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

² المادة الأولى من المرسوم 66-75 ، المؤرخة في 04 أبريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

جاء في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي ألغى بموجب المادة 51 منه جميع أحكام الأمر رقم 66-62، وتطرق لمناطق التوسع السياحي في الفقرة الأولى من المادة الثانية التي جاء فيها:

(مناطق التوسع السياحي : كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية).²

وأول ما يمكن ملاحظته بإستقراءنا للتعريف الذي جاء به قانون مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية وقانون التنمية المستدامة السياحية ، هو نفس التعريف الذي جاء في المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 ضمن نص المادة الأولى منه السالفة الذكر .

وعليه ما يمكن فهمه من تعريف مناطق التوسع السياحي أنه يمكن أن تحتوي على أراضي غير مبنية أو مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية كالمناطق المحمية وسيتم التعرض إليها فيما سيتقدم، أو ثقافية كالأثار الرومانية مثلا بلدية تيمقاد بولاية باتنة المصرح بها بموجب المرسوم التنفيذي 10-131 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بهما و تصنيفهما³، و يمكن أن يثيد عليها منشآت سياحية وفقا لأحكام مخطط التهيئة السياحية كالمؤسسات الفندقية بجميع أنواعها و يمكن أن تستغل لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة.

وما خلصنا إليه من خلال تداولنا للنصوص التنظيمية المتضمنة التصريح بمناطق التوسع السياحي أن المقنن الجزائري خلال السنوات الأخيرة حين أصدر مراسيم تنظيمية للتصريح بمناطق توسع سياحي جديدة ،لم يعد يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط مثل المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي⁴، بل اصبح يستعمل مصطلح مناطق التوسع و المواقع السياحية مثل المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المتضمن تحديد منطقتي التوسع و الموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) و حمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) و

راجع المادة الثانية فقرة الثالثة من القانون رقم 03-01، مرجع سابق.¹

المادة الثانية الفقرة الأولى من القانون رقم 03-03، مرجع سابق.²

أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-131، المؤرخ في 29 أبريل 2010، المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بهما³ و تصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 05 ماي 2010.

أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-226، المؤرخ في 29 يونيو 2009، المتضمن تحديد منطقتي التوسع و الموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) و حمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) و التصريح بهما و تصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

التصريح بهما و تصنيفهما، و بالتالي فإن المصطلح الصحيح والدقيق الواجب الأخذ به حاليا هو (مناطق التوسع و المواقع السياحية) وفقا للمستجدات القانونية المنظمة للعقار السياحي و عليه فإنه توجد مواقع سياحية مصنفة و أخرى غير مصنفة هذا الأمر يأخذ على المقنن الجزائري الذي كان عليه إعادة النظر في القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و تحيينه وفقا للمستجدات التي طرأت على العقار السياحي من الناحية الواقعية و القانونية خاصة فيما يتعلق بالتعريف بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

و مناطق التوسع السياحي حسب الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، تكون مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و من ذلك يتوضح لنا أيضا أن الحافظة العقارية للعقار السياحي المعنية بالاستثمار تتمثل في مناطق التوسع و المواقع السياحية المصنفة و التي يغطيها مخطط التهيئة السياحية ، إضافة لذلك فإن مناطق التوسع السياحي بإعتباره من مكونات العقار سياحي قد تحتوي على أراضي قابلة للبناء و إنجاز منشآت سياحية كالمؤسسات الفندقية وهنا تجدر الإشارة إلى أنه حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012¹، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها قد إعتبرت البناءات التي تخضع لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقافي بنايات تحمل خصوصيات ، لذا فيما سيقدم سنحاول تحديد بعض محتويات مناطق التوسع السياحي من مؤسسات فندقية بكل أشكالها ، أو أقطاب سياحية للإمتياز أو شواطئ أو مياه حموية.

أنظر التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة السكن و العمران ووزارة المالية و وزارة الداخلية والجماعات. المحلية ،¹ المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 ، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها، تحت رقم 04.

أولاً : المؤسسات الفندقية

تعتبر المؤسسات الفندقية من محتويات مناطق التوسع السياحي ، و يقصد بالمؤسسات الفندقية كالمؤسسة تمارس نشاطا فندقيا¹، و عبارة المؤسسات الفندقية لا تقتصر على الفنادق فقط و إما تدل على نزل الطريق ، قرى العطل ،الإقامات السياحية. ، و عليه سنحاول تعداد بعض أنواع المؤسسات الفندقية:

1- الفنادق

هو هيكل إيواء مهياً للإقامة و إحتمالاً لإطعام الزبائن.

2- نزل الطريق أو الموتيل

هو هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية ، يصل إليه مباشرة طريق مفتوح لحركة مرور السيارات . يجب أن يشتمل على عشرة غرف على الأقل.

3- قرية العطل

هي مجموعة هياكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية وتوفر أجنحة سكنية تشتمل على شقة عائلية صغيرة.

4- الإقامة السياحية

هي هيكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص ، وتمنح للإيواء في شقة مجهزة بالأثاث.

5- النزل الريفي

هيكل يقع خارج المناطق السكنية و يشتمل على ستة غرف على الأقل.

6- النزل العائلي

يشتمل النزل العائلي على خمسة غرف إلى خمسة عشرة غرفة.

7- الشاليه

هيكل معد لإستقبال الزبائن في المحطات البحرية و/أو الجبلية ، ويكون و غير مؤثث.

8- المنزل السياحي المفروش

¹ المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 2000-46، المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و إستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227، المؤرخ في 29 يونيو 2009، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

يتكون المنزل السياحي المفروش من فيلات و شقق وغرف مؤثثة.

9- محطة الإستراحة

تقام محطة الإستراحة في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة .
ويجب أن تشتمل هذه المحطة على غرفة مشتركة على الأقل ، مهياة من غرفة أو قاعة للطبخ و
الإطعام و غرفة أو صالة.¹

10- المخيم

هو مساحة مهيةة لضمان إقامة منتظمة للسياح ، كما يمكن اعتباره مساحة مهيةة لغرض
تجاري توفر إقامة منتظمة للمخيمين.²

11- المنتجات العلاجية و الإستشفائية

تعتبر المنتجات العلاجية من أوائل المراكز العلاجية التي عرفت عنصر من عناصر الجذب
السياحي وتتمتع هذه المنتجات العلاجية بتوفر كافة المقومات التي تخدم السياحة العلاجية أو
الإستشفائية.³

ثانيا : الشواطئ

بالرجوع إلى نص الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق
التوسع السياحي و المواقع السياحية ، نجد بأنها يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها
على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي ، أي أن الشواطئ يمكن
اعتبارها عقار سياحي ،وعلية فان الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة
المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية و الملحقات
المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لإستقبال بعض التهيئات
بغرض استغلالها السياحي.

¹ أنظر المواد من 04 الى 11 من المرسوم التنفيذي 2000-46، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها
وسيرها و إستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227، المؤرخ في 29
يونيو 2009، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

² المادة الثانية من المرسوم رقم 85-14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة
في 27 يناير 1985، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138، المؤرخ في 26 ماي 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 30 ،
المؤرخة في 27 ماي 2001

خالد كواش : مرجع سابق ، ص 82.³

ثالثا : الساحل

إن الساحل تراث طبيعي و ثقافي أيضا وهو أكثر الأوساط الطبيعية ثقافة ، و في هذا الإطار يعرف الأستاذ عمر سفيان الساحل بأنه الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات ، و الذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، تهيئة وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه و التفاعل بينها و التحكم في في مسارها.¹

أما تعريف الساحل من الناحية القانونية فنص عليها المقنن الجزائري من خلال المادة 07 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.

و تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية للسياحة لا سيما الأنشطة الإستجمامية و الرياضات البحرية ، و التخميم القار أو المتقل و لو كان مؤقتا و شروط إستعمالها عن طريق التنظيم.²

رابعا : المياه الحموية

نظمها المقنن الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 1969 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، هي مياه مجذوبة إنطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة ، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية و مكوناتها الكيماوية ، وتعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية معدنية³ وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و إستعمالها و إستغلالها الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69، و يتم إستغلال المياه الحموية عبر منشآت هي المؤسسات الفندقية أو مؤسسات المعالجة بمياه البحر إذا كان المنبع الحموي متصل بالشواطئ.

نصر الدين هونني : "الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري" ، أطروحة دكتورا ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ،¹ البليدة ، 2011 ، ص 08.

الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ،² الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

راجع المواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح³ إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

1- المؤسسات الحموية

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-96 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية و مشتقاتها ، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية.

2-مؤسسات المعالجة بمياه البحر

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر و المواد الطبيعية المستخرجة من البحر ، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية.

خامسا : الأقطاب السياحية للإمتياز

إن مفهوم القطب هو تركيبة من القرى السياحية للإمتياز في رقعة جغرافية معينة ،مجهز بتجهيزات الإقامة ،التسلية ،الأنشطة السياحية ،في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية و يستجيب لطلب السوق ويتمتع بالإستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني و الدولي و القطب السياحي متعدد الابعاد و الأهداف و مؤهل ليصبح و اجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للإمتياز دائمة ،تنافسية ،إبتكارية.

و الجزائر حاليا بصدد التحضير لإطلاق سبعة أقطاب سياحية للإمتياز يتشكل كل قطب من عدة مركبات متعاونة فيما بينها ،و تبقى قدراته و جاذبيته الإقليمية هي التي تحدد المواضيع المكيفة التي يمسه التطوير بغية ضمان عرض متعدد و متنوع يستجيب لطلبات الزبائن ،و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية السبعة للإمتياز تتمثل في الأقطاب الآتية:

1-القطب السياحي للإمتياز شمال شرق : يضم عنابة ،الطارف ،سكيدة ،قالمة ،سوق أهراس ،تبسة.

2-القطب السياحي للإمتياز شمال شرق : يضم الجزائر ،تيازة ،بومرداس ،البليدة ،الشلف ،عين الدفلى ،المدية ،البويرة ،تيزي وزو ،بجاية.

3-القطب السياحي للإمتياز شمال غرب يتضمن : مستغانم ،وهران ،عين تيموشنت ،تلمسان ،معسكر ،سيدي بلعباس و غيليزان.

4-القطب السياحي للإمتياز جنوب شرق يتضمن : الواحات ،غرداية ،بسكرة ،المنيعه ،الواد.

5-القطب السياحي للإمتياز جنوب غرب : القرارة ،طرق القصور ،أدرار ،تيميمون و بشار.

6-القطب السياحي للإمتياز الجنوب الكبير يتضمن : طاسيلي ، ناجر ،إليزي ،جانيت.

7-القطب السياحي للإمتياز الجنوب الكبير : أدرار و تمنراست.¹

الفرع الثاني :المواقع السياحية و المناطق المحمية

تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى جزء لا يتجزأ من العقار السياحي لا يقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي ، و زيادة عنها أضاف القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحي ما يسمى بالمنطقة المحمية التي يمكن أن تكون ضمن منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية ،و فيما يلي سنحدد معنى كل من المواقع السياحية و المناطق المحمية.

أولا : المواقع السياحية

عرفها المقنن الجزائري في المرسوم رقم 66-75 بالأماكن السياحية حيث جاء في المادة 04 منه : (يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية ، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية ، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته و إستثمار ندرته ، و المحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان.²

وتعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية وكذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة³، بالنسبة للقانون رقم 03-03 فعرف المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء ، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحضائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن و الآثار التاريخية ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، و الذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.⁴

ومنه يمكن القول أيضا أننا من خلال البحث عن مكونات العقار السياحي استنتجنا بأن جميع الأماكن التي تحتوي على أنشطة سياحية أو مناطق سياحية كالواحات مثلا ،تعتبر مواقع سياحية

راجع وزارة تهيئة الإقليم البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،الأقطاب السياحية للإمتياز ،الكتاب الثالث ،¹ 2008.

² المادة 04 من المرسوم 66-75، المؤرخة في 04 أبريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن

السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

³ المادة 05 من المرسوم رقم 66-75،مرجع سابق.

المادة الثانية الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03،مرجع سابق.⁴

و بعد أن يتم تحديدها وتصنيفها تتحول إلى مناطق للتوسع و مواقع سياحية ، و بالتالي فإن المواقع السياحية هي نوات إنطلاقة مناطق التوسع السياحي و يشتركان فقط في كونهما مناطق سياحية محمية ، و سنحاول تحديد بعض الأماكن و المواقع السياحية كالأماكن و الآثار التاريخية بمختلف مشتملاتها إلى جانب الحضائر الوطنية الطبيعية.

1-الأماكن و الآثار التاريخية العقارية

نصت المادة 19 من الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية: (تشكل الأماكن و الآثار التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية و توضع تحت حماية الدولة و تدخل ضمنها جميع الآثار و الأماكن التي يرجع عهدا إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد ، من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر ، و التي تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية.¹

و استنادا على تعريف الأماكن و الآثار التاريخية سنحاول تعداد الأصناف التي تدخل ضمنها و تشترك معها في نفس الصفات و المميزات:

أ-المكان التاريخي

هو مجموعة عقارات حضرية أو ريفية تشمل بعض المدن و القرى و المساحات المبنية أو غير المبنية وفي ضمنها باطن الأرض التابع لكل واحد من هذه الأصناف.²

ب- الأثر التاريخي

هو عقار منعزل مبني أو غير مبني ، يعتبر في مجموعه أو في جزء منه ، و كذا باطن الأرض التابع له ، أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه ، ينطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية.³

ج- المعالم التاريخية

تعرف المعالم التاريخية بأنه أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية ، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني ، وهياكل عصر ما قبل

المادة 19 من المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 ، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية ،¹ الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 يناير 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² الفقرة الأولى من المادة 20 من المرسوم رقم 68-281، مرجع سابق.

³ الفقرة 02 من المادة 20 من المرسوم رقم 68-281، مرجع سابق.

التاريخ ، والمعالم الجنائزية و المدافن ، و المغارات و الكهوف.¹

د- المواقع الأثرية

تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية ، و المقصود بها على الخصوص المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية.²

هـ- المحميات الأثرية

تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية إستكشاف و تنقيب ويمكن أنتطوي على مواقع و معالم لم تحدد هويتها ، ولم تخضع لإحصاء أو جرد ، وقد تختزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.³

و- الحظائر الثقافية

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها و التي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي.⁴

ز- القطاعات المحفوظة

هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات و المدن والقصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي ، بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.⁵

2- الحظائر الوطنية الطبيعية

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشا بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها و حمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي ، وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية و الترفيه⁶، مع العلم

المادة 17 من القانون رقم 04-98، القانون رقم 04-98، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة¹

الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² المادة 29 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

المادة 32 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.³

⁴ المادة 38 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

⁵ المادة 41 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

المادة 05 من القانون رقم 02-11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة⁶ الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 26 يونيو 2011.

أن الحظائر الطبيعية في الجزائر متنوعة و كثيرة من بينها نجد حظيرة ثنية الحد الوطنية و حظيرة الأهقار الوطنية وحظيرة بلزمة الوطنية ، و الحظائر الطبيعية يمكن أن تشمل على غابات و واحات سببها فيما يلي:

أ- الغابات

الغابات هي الأخرى إحدى صور العقار السياحي، عرفت المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم:

(يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية).¹ في البلدان الغنية تمثل الغابة إطارا للحياة ، تعمل على تخفيف الصخب و الضجيج و تعد مكانا للراحة والإستجمام²، لذا يمكن أن تمثل الغابة هي الأخرى من مكونات العقار السياحي.

ب- واحات الصحراء

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الثروات التي يمكن أن تستقطب السياح ،وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال و النخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة ،و تشكل وجهة سياحية لآلاف السياح سنويا ،ومن المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجد : بوسعادة ،بسكرة ،الوادي ،تقرت ،ورقلة ،غرداية ،الأغواط.

ثانيا : المنطقة المحمية

عرفها القانون رقم 03-03 في الفقرة الثالثة من المادة الثانية بأنه جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع السياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية او الثقافية كالحظائر الثقافية . وتعتبر من المناطق أو المجالات المحمية³ حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة التي لها علاقة بالسياحة و يمكن أن تفتح لإستقبال الجمهور المنطقة الفاصلة ومنطقة العبور بالإضافة إلى الأماكن و الآثار الطبيعية:

¹ أنظر القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ،المتضمن النظام العام للغابات ،الجريدة الرسمية عدد 26 ،المؤرخة في 26 يونيو 1984.

² نصر الدين هنوني : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، الجزائر ،مطبوعات الديوان الوطني للإشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 08

³ عرفت المادة الثانية من القانون رقم 11-02 المجالات المحمية : هي إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات و كذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان و النبات و الأنظمة البيئية البرية و البحرية و الساحلية و / أو البحرية المعنية.

1- المنطقة الفاصلة

عرفها المقنن في القانون رقم 02-11¹ بأنها منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية²، بما فيها التربية البيئية و التسلية و السياحة الإيكولوجية و البحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات إكتشاف للطبيعة برفقة دليل.

2- منطقة العبور

عرفتها الفقرة الثالثة من المادة 15 من القانون رقم 02-11 بأنها منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية³ و المنطقة الفاصلة، و تستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه و الراحة والتسلية و السياحة.

3- الأماكن و الآثار الطبيعية

تشكل الأماكن و الآثار الطبيعية جزءا لا يتجزأ من المكاسب الوطنية، التي توضع تحت حماية الدولة حسب ما جاء في المادة 77 من الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية، و يمكن أن يعتبر أثرا أو مكانا طبيعيا كل منظر أو مكان طبيعي يكتسي طابعا فنيا أو تاريخيا أو علميا أو أسطوريا أو جميلا يستوجب الحماية و الحفظ للمصالح الوطني.⁴

وعليه فإنه إنطلاقا مما سبق ذكره نجد بأن المقنن الجزائري نظم العقار السياحي عبر نصوص تشريعية مختلفة لم تقتصر على القوانين الخاصة بالسياحة فقط، و لكي لا يبقى العقار السياحي دون حماية أحاطه المقنن الجزائري بالعديد من الأجهزة لتسييره و إستغلاله و كذا حمايته، هذا ما سنتعرض إليه في المبحث الثاني.

الفقرة الثانية من المادة 15 من القانون رقم 02-11، مرجع سابق.¹
يقصد بها جميع الأنشطة التي ترتبط بعناصر البيئة من حيوانات و نباتات مثلا.²
³ المنطقة المركزية : هي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي حسب الفقرة الأولى من المادة 15 من القانون رقم 02-11، و عليه فان المنطقة المركزية لا تعد عقارا سياحيا و إنما هي من المجالات المحمية
⁴ المادة 77 من من المرسوم رقم 68-281، مرجع سابق.

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر

لكي يتم تسيير حماية العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المقنن الجزائري أجهزة إدارية للتكفل بكل العمليات القانونية التي تقع على الحافظة العقارية للعقار السياحي الموجهة للإستثمار ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة هناك من تخصص على المستوى الوطني و هذا ما سنحاول التطرق إليه في المطلب الأول ، و منها من تخصص على المستوى المحلي و قد خصصنا المطلب الثاني للتعرف عليها.

المطلب الأول : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني

من خلال هذا المطلب سنحاول التعرض إلى أهم الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني بداية بوزارة السياحة ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و بنك المعطيات السياحية و صندوق دعم الإستثمار السياحي و الديوان الوطني للسياحة و المجلس الوطني للسياحة و اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية وصولا إلى اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار و نقوم بتعريف كل هيئة مع بيان مهامها التي تتولاها في إطار تسيير العقار السياحي ، و فيما يلي سنتطرق إلى كل هيئة وفقا للآتي:

أولا : وزارة السياحة

تنشط الوزارة المكلفة بالسياحة في مجال حماية العقار السياحي بشكل كبير، كونها المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات و المؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو للوزارات المعنية كوزارة الثقافة ووزارة البيئة و وزارة التهيئة العمرانية ، و وزارة الغابات ، و وزارة الموارد المائية ، هذا ما يفسر تغيير هيكله وزارة السياحة من فترة لأخرى ، حيث كانت في البداية تحت تسمية وزارة السياحة مباشرة بعد الإستقلال هذا بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية¹ المؤرخ في 02 مارس 1966، تم تغيير التسمية إلى وزارة الثقافة و السياحة هذا ما جاء في المرسوم رقم 88-232² المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 14 ديسمبر 1988 ، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية

¹ أنظر الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

² أنظر المرسوم رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-357¹ المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية ، ومن ثمة أصبحت وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و السياحة بداية من سنة 2008 ، **أما حاليا فتدعى بوزارة السياحة و الصناعة التقليدية، وتمارس** وزارة السياحة مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة وذلك ضمن الصلاحيات و المهام الممنوحة له. و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06-213² المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، نجد بأنه أورد جملة من المهام و الصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالإشتراك مع الوزارات المعنية من أجل تسيير العقار السياحي ، حيث جاء في المادة 02 منه أنه:

- 1-يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية و ينفذها.
- 2-يعد و يسهر على مراقبة النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية والمناخية.
- 3-يعد و يقترح أدوات التهيئة السياحية و التدابير المرتبطة بالحصول على العقار و مراقبة العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي و الفندقي و الحموي و المناخي و يضمن متابعة ذلك.
- 4-يبادر و يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية.
- 5- و حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-213 يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية في مخططات التهيئة السياحية الحموية.

ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70³ المؤرخ في 01 مارس 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، و هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁴ ،

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 92-357، المؤرخ في 03 أكتوبر 1992 ،المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية،
الجريدة الرسمية عدد 71 ،المؤرخة في 04 أكتوبر 1992.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03-75، المؤرخ في 24 فبراير 2003 ،المحدد لصلاحيات وزير السياحة ،الجريدة الرسمية عدد 13 ،
المؤرخة في 26 فبراير 2003 ،المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 يونيو 2006،الجريدة الرسمية عدد 40 ،
المؤرخ في 18 يونيو 2006.

³ المادة الأولى و الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها
الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ،⁴

الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

و توضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة و يكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية، تتكفل الوكالة بتنشيط و ترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية، و تتكفل بالخصوص بما يأتي:

- 1-تقوم بإقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية و ملحقاتها.
- 2-تقوم بالدراسات و التهيئة المخصصة للنشاطات السياحية و الفندقية و الحمامات المعدنية.
- 3-تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي و حول منابع المياه المعدنية.
- 4-تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن و التجهيزات ذات المنفعة المشتركة ، و تقدم كل إقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها و تحديثها و توسيعها.
- 5-تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي و تطويرها.¹
- 6-و حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-98 تمارس الوكالة حق الشفعة على كل عقار سياحي يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض، و هي نفس المهمة التي جاءت في المادة 21 من القانون رقم 03-03، و قد حدد المقتن الجزائري كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في المرسوم التنفيذي رقم 06-385.
- 7-كما تلتزم الوكالة بإعادة بيع الأراضي المهيأة بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين ، و تكون إعادة البيع أو منح الإمتياز تتعلق بمشروع سياحي أو حمام معدني.

ثالثا : بنك المعطيات السياحية

يهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية و معالجتها²، و يهدف بنك المعطيات السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 إلى جمع المعلومات السياحية و معالجتها و نشرها ، و يجب أن يشمل بنك المعطيات السياحية على:

- 1-القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.

المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹ حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81، المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كليات وضع بنك معطيات للسياحة،² الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 14/مارس 2004.

2-تنظيم السياحة و كذا الإطار القانوني لتشجيع الإستثمار السياحي في الجزائر.

3-طاقات الإستقبال و أصناف الإيواء.¹

رابعا : صندوق دعم الإستثمار السياحي

بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي ، أو دعم المستثمرين لإقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد و ضع القطاع السياحي في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة ، و التي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي.²

خامسا :الديوان الوطني للسياحة

تم إنشائه بموجب المرسوم رقم 02-479 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه و هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي³ ومن مهامه:

1-يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية و السياحية و يسهر على تطبيقه.

2-يحدد القواعد النوعية لإستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية و حمايتها و رقابتها في إطار التشريع المعمول به.

3-و حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-204 يحدد المعايير التقنية و المعايير الخاصة بالتسيير الفندقي و السياحي.

وقد أسند القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة الترقية السياحية⁴ إلى الديوان الوطني للسياحة.

سادسا : المجلس الوطني للسياحة

تم إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي 02-479 ، يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة و بإقتراح كل التدابير و الأدوات التي من شأنه تشجيع تنمية النشاطات السياحية و ترقيتها ، و بهذه الصفة يتولى المهام التالية:

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81،مرجع سابق.
آمال مشتى : "العقار كآلية محفزة للإستثمار"، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 ، ص 85.
³ المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.
الترقية السياحية هو كل عمل إعلامي و إتصالي موجه لتثمين القدرات السياحية قصد إستغلالها التجاري.⁴

1-تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها و تهيئتها و تسييرها ،بمافيهما العقار السياحي.

2-تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لا سيما في الخارج .¹

سابعا : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، تتمثل مهمة اللجنة في إقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية و التحكم فيها ، و تتكفل لهذا الغرض بما يأتي:

1-تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة و ترقيتها.

2-تسهل الشكليات و الإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية و عملها.²

ثامنا : اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المعدل و المتمم ، تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء وإستغلال وكالات السياحة و الأسفار و فروعها ، و بهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية بما يأتي:

1-إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لإختصاصاتها.

2-الحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات و وضع المنشآت و الوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.³

¹ المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 3 ديسمبر 2002 .

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لإنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخ في 26 يناير 1994

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة و الأسفار و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 10-248 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010 .

المطلب الثاني : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

بعد أن تطرقنا في ما تقدم إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني ، أما في هذا المطلب الثاني فسنتكلم عن الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي سواء تمثلت في الوالي أو اللجنة المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة أو اللجنة التقنية للمياه الحموية أو وكالات السياحة و الأسفار المتواجدة على المستوى المحلي و مديريات السياحة الولائية و الدليل السياحي والشركات السياحية، كل هيئة سنقوم بالتطرق إليها نبين مهامها المتعلقة بتسيير العقار السياحي:

أولا : الوالي

يلعب الوالي دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي ، فهو المكلف بمنح إمتياز إستغلال و إستعمال الشواطئ حسب ما جاء في القانون رقم 03-02 ، و كذا هو المكلف بمنح رخص إستغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم رقم 85-14 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها.

ثانيا : اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة

حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-112¹، تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها و إقتراحها على الوالي المختص إقليميا ، و بهذه الصفة تتولى المهام التالية:

- 1- إقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع إمتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 03-02 على الوالي المختص إقليميا.
- 2- القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الإستعمال و/ أو الإستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

ثالثا : اللجنة التقنية للمياه الحموية

طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بـ:

- 1- الفصل في طلبات الإمتياز على المياه الحموية و في كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالمياه الحموية.
- 2- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 04-112 ، المؤرخ 13 أبريل 2004 ، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة و تنظيمها و كفاءات سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، المؤرخة 18 أبريل 2004.

3- تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.

4- تبدي رأيها بالمخطط الوطني لرقابة و ترقية المياه الحموية.

رابعا : وكالات السياحة و الأسفار المحلية

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 49-2000 المحدد لشروط و كفاءات إنشاء فروع وكالات السياحة و الأسفار ، يمكن لوكالات السياحة و الأسفار المعتمدة قانونا أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني¹، أي على المستوى المحلي من أجل العمل و التنسيق لنقل رحلات سياحية إلى المناطق الأثرية و التاريخية التي تعتبر وجهة للسياح.

خامسا : مديرية السياحة الولائية

تشأ على مستوى كل ولاية مديرية للسياحة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية²، و تكلف مديرية السياحة بما يأتي:

- 1- المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم و محفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.
- 2- السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية و السياحة الثقافية والتاريخية.
- 3- دعم و تنمية نشاط المتعاملين و الهيئات و الجمعيات المتدخلة في السياحة و الحمامات المعدنية.
- 4- جمع المعلومات و المعطيات الإحصائية حول النشاطات السياحية و تحليلها و توزيعها و إعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية و الحموية المحلية.
- 5- إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم و العمران و تثمين مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- 6- توجيه مشاريع الإستثمار السياحي و متابعتها بالإتصال مع الهيئات المحلية.
- 7- متابعة تطابق النشاطات السياحية مع مقاييس التسيير و قواعد مطابقة النشاطات.
- 8- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية.

¹ أنظر المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 48-2000، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، المحدد لشروط وكفاءات إنشاء فروع وكالات السياحة و الأسفار، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 11 يونيو 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 41 ، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

سادسا : الدليل السياحي

أو ما يطلق عليه أيضا بالمرشد السياحي، وهو الشخص الذي يتولى الشرح و الإرشاد للسائح في أماكن الآثار أو المتاحف أو المعارض مقابل أجر¹ وقد نظم المقتن الجزائري نشاط الدليل في السياحة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-224 ، وعرفه في المادة 02 بأنه:
(يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر ، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو نزاهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام ، في المتاحف و النصب التذكارية و المعالم التاريخية و الحظائر الثقافية.)²

و المرشد السياحي يلعب دورا مهما في الترويج للمناطق و المواقع السياحية و التعريف بها مع إبراز محتوياتها الأثرية و التاريخية و العمرانية ، وضبط المقتن الجزائري ذلك من خلال القرار المتضمن النموذجين للدليل في السياحة وكذا بطاقة الدليل في السياحة.

سابعا : الشركات السياحية

يتمثل الغرض من إنشاء الشركات السياحية المتعلقة بتسيير العقار السياحي فيما يلي:

- 1-التعمير السياحي و بناء و تسيير المنشآت السياحية.
- 2-تتمية المناطق السياحية لزيادة تدفق السائحين.
- 3-إقامة و إدارة و إستغلال المنشآت الفندقية و السياحية.³

محي محمد مسعد : الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي،المكتب العربي الحديث،الإسكندرية،الطبعة الأولى1998 ، ص114.¹
² المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 42 ، المؤرخة في 25 يونيو 2006.
سوزان على حسن : الأجهزة و المنظمات السياحية ،دار الجامعة الجديدة،الإسكندرية ،بدون رقم طبعة ، 2002،ص37.³

الفصل الثاني: الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي

إن خصائص البيئة الطبيعية و الحضارية و الإجتماعية الموجودة بالمناطق السياحية تجذب الناس لقيمتها الجمالية و التاريخية و التعليمية و التثقيفية ، فتصبح هذه الخصائص مهددة نتيجة الأنشطة البشرية المستمرة المتولدة عن تنمية سياحية غير منضبطة ، و التي لم يتم التخطيط لها بالدرجة الأولى و إذا لم يراعى التوازن بين حجم و نوع النشاط السياحي و بين الحساسيات و القدرات للموارد التي يتم تتميتها فإن من شأن النشاطات السياحية أن تضر بالبيئة و تنعكس سلبا على الأهداف الإقتصادية لمشاريع السياحة و تتلخص الآثار السلبية لمشاريع التنمية السياحية في إستخراج الرمل من الشواطئ لعمليات البناء وكذلك التراث الحضاري و المباني الأثرية و التاريخية الهامة و تدمير الأراضي الرطبة و الغابات و المواطن الفريدة و الحساسة .

و من أجل الحفاظ على القدرات السياحية التي يتمتع بها العقار السياحي خوفا من إندثار عوامل الجذب فيه يجب حمايتها من كل أوجه الإعتداء التي يمكن أن يتعرض لها أثناء إستعمالها في الأنشطة السياحية و لا يمكن تطبيق الحماية المستدامة للعقار السياحي إلا بوضع منظومة قانونية لضبط كل ما يجري على العقار السياحي ، لذا خصصنا أن نعالج من خلال الفصل الثاني الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي ، الوسائل القانونية (المبحث الأول) ، ثم سنتكلم على الوسائل الجزائية ودوره في حماية العقار السياحي (المبحث الثاني) .

المبحث الأول : الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي

طبقا لنص المادة 690 من القانون المدني على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة¹ ، و من المصلحة العامة حماية العقار السياحي و لأجل ذلك وضع المقنن الجزائري جملة من القيود لحمايته ، سواء كانت قيود تؤدي الى زوال ملكية المالك لعقاره المصنف على أنه سياحي أو كانت قيودا تؤدي إلى الإنتقاص من حرية المالك في التصرف في ملكه بكل حرية(المطلب الأول) ، كما لا تتحقق تنمية العقار السياحي إلا بحمايته من أجل إستدامة هذه الثروة السياحية و ذلك بتطبيق أدوات التنمية المستدامة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : القيود كآلية لحماية العقار السياحي

يترتب على تقييد حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العمومية إما تقييدا كليا أي بانتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى فروعها ، أو تقييدا جزئيا أي أن القيد ينصب على جزء من أصل الملكية فقط² ، ففي بعض الأحيان يقتضي الأمر للتدخل من أجل حماية العقار السياحي إقتناء العقار محل الحماية عن طرق ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الممنوح لها قانونا ، و إذا لم يوصل هذا الإجراء إلى نتيجة إيجابية ، فإن الوزير المكلف بالسياحة يلجأ إلى التدخل لحماية الملك العقاري السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أما في حالت ما دعت الضرورة إلى الوجود في العقار السياحي من أجل تقدير مميزاتها السياحية بشغل العقار لفترة من الزمن عن طريق شغله مؤقتا و هذا ما خصصنا لها الفرع الأول ،إلا أن المقنن الجزائري وضع طريقا آخر لحماية العقار السياحي عن طريق الرخص و بعض الأنظمة القانونية ، و هذا ما سنتكلم عنه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الوسائل الإستثنائية لإقتناء الدولة للعقار السياحي

تختلف طرق التقييد للملكية العقارية باختلاف أنظمتها و إجراءاتها فهي متعددة تتراوح ما بين الشغل المؤقت و حق الشفعة الإدارية و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³ ، و هو ما سنتناوله على التوالي:

أنظر المادة 690 من الأمر رقم 58-75 المعدل و المتمم¹.

سماويل شامة : النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة و وصفية تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، بدون رقم طبعة ، 2004 ، ص 288 .

أ/سماويل شامة : مرجع سابق ، ص 288 .³

أولاً : حق الشفعة

هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط التي نظمها القانون المدني¹ ، و هي تختلف عن الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة أو الهيئات العامة التابعة لها لأجل حماية العقار السياحي من أي تصرف يقدم عليه مالكة لحمايته ، أي أن هذا القيد يخص العقار السياحي المملوك للخواص فقط لأن الفقرة الثالثة من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية نصت على أنه تباع الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع و السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتهيئة السياحية طبقاً لإتفاق ودي ، و نظراً لذلك فإن حق الشفعة الإدارية المتعلق بالعقار السياحي يقع على الملكية العقارية الخاصة فقط ، حيث جاء في نص الفقرة الأولى للمادة 21 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية :

(يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.)²

و حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحية هي التي تمارس هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و تكون موضوع نقل ملكية إرادياً بعبوض³ أو بدون عبوض⁴.

أما بالنسبة لأحكام القانون رقم 04-98 المتضمن حماية التراث الثقافي خاصة المادتين 48 و 49 منه كون أن بعض الممتلكات الثقافية العقارية تشكل مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحي وفق ما سبق توضيحه في مكونات العقار السياحي ، نجد المادة 48 من نفس القانون تجعل:

¹ أنظر المواد من 794 إلى 793 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 . المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 20 يونيو 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 1975.

² المادة 21 من القانون رقم 03-03، مرجع سابق.

³ المقصود بنقل الملكية الإرادي بعبوض البيوع و بما أننا بصدد عقار نكون أما البيوع العقارية ، كعقد البيع العقاري و المقايضة و البيع بالمزاد العلني .

⁴ التصرفات بدون عبوض كالهبة و الوصية و الوقف .

(كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة .)¹

و يتم ممارسة حق الشفعة الإدارية لحماية العقار السياحي حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية² الذي تم إصداره لهذا الشأن ، فألزمت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 أن يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد أن يخطر مالك العقار أو البناء الواقع ضمن الجزء القابل للبناء من مناطق التوسع السياحي كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية ، وزير السياحة عندما يقرر بيع أملاكه ، و بعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل 15 يوما لتمارس حقها في الشفعة ، و حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية للوكالة أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها للفصل في إقتناء العقار السياحي.

و تلتزم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خلال الآجال الممنوحة لها تلتزم بعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف و المحتوى و التقييم و الوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعدنية و حددت المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي أنها عندما تقرر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مباشرة حقها في الشفعة تعلم الوزير المكلف بالسياحة في الآجال الممنوحة مع تبرير ردها ، و إذا إنقضى الأجل دون رد من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، فإذا كان ردها بممارسة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما ، و عند إنتهاء أجل 04 أشهر و عدم رد وزير السياحة يصح للمالك مباشرة البيع و فقا لأحكام المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية .

ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على مايلي: (عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ،

¹ المادة 48 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

² أنظر أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385، مرجع سابق.

يمكن للدولة بناء اعلى طلب من الوزير المكلف بالسياحة إقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.)

و طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المذكورة سابقا نجد بأن المقنن الجزائري قد حدد الوسيلة التي يجب اللجوء إليها عندما لا يؤدي التفاوض مع الملاك الخواص إلى أي نتيجة إيجابية ، و عليه فمن أجل تحقيق المصلحة العامة ألا و هي حماية العقار السياحي المعني من أي خطر تمارس إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفقا لأحكام القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و يعرف المقنن الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في المادة 02 من القانون المتعلق بنزع الملكية على أنها :

(يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك و الحقوق العقارية و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، و زيادة على ذلك لا يمكن نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية .¹

الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة و دية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها .²

وهذا القيد أيضا يجد له أساسا قانونية ضمن أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي حيث يمكن للدولة أن تقوم بنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها و صيانتها ، و تكون معنية بنزع الملكية أيضا العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه ، و كذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة³ ، و يتم اللجوء إلى نزع الملكية في هذه الحالة كقيد لحماية العقار السياحي في حالات نصت عليها المادة 47 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي :

¹ المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .

² سمايل شامة : مرجع سابق ، ص 228 .

³ المادة 46 من القانون رقم 98-04 ، مرجع سابق .

- أ- رفض المالك الإمتثال للتعليمات و الإتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية .
- ب- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها و لو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.
- ج- إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو إستعمالها يتنافى و متطلبات المحافظة عليه و أبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع.
- د-إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي و نتج عنها تغيير المجزأ¹ .
- و حسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل إستعمال أو إستغلال أو إيجار أو بيعه للأرض تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11² ، فحسب المعلومات التي تمكنا من الحصول عليها من مديرية السياحة المتواجدة على مستوى ولاية المدية ، فإنها في حالة و جود أي منبع للمياه المعدنية في ملكية خاصة و تم التأكد من خصائصه العلاجية و فقا لنتائج الدراسات التي تقوم بها مكاتب الدراسات المعتمدة في هذا المجال ، يصنف على أنه ملك وطني عمومي ولا يمكن لصاحب الأرض أن يقوم بإستغلالها إلا بعد أن ترخص له مديرية السياحة بذلك و هذا الأمر لا يتم إلا بعد أن يتبع الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المتعلق بإمتياز إستغلال المياه الحموية ، و إذا لم يتم إحترام كل ذلك تباشر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لحماية هذه الثروة السياحية الوطنية .

ثالثا : الشغل المؤقت

يمكن للدولة أن تقوم تلقائيا بتنفيذ الأبحاث على العقارات التي تملكها أو يملكها الخواص ، أو التابعة للأملاك العمومية أو الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، فإذا أجريت الأبحاث في عقارات يملكها خواص وتعذر الإتفاق بالتراضي مع مالكيها ، فإن تنفيذ العمليات تعلنها الدولة من قبيل المنفعة العامة و تحدد مدة شغل العقارات مؤقتا بخمسة أعوام قابلة للتجديد مرة واحدة و يخول شغل الأراضي مؤقتا الحق في تعويض بسبب الضرر الناتج عن الحرمان المؤقت

¹ أنظر المادة 47 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط و كفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

من الانتفاع به¹ ، و تتجلى الحماية التي يوفرها الشغل المؤقت للعقار السياحي في إبراز الأهمية السياحية الموجودة في العقار عن طريق السماح بالبحث من أجل الوصول إلى ذلك و بالتالي حماية العقار إذا تبين حقا أنه ذو أهمية سياحية و ثقافية.

الفرع الثاني : رخص و أنظمة حماية العقار السياحي

إذا ما تأملنا القيود التي يمكن وضعها لحماية العقار السياحي فإننا نجدها لا تعد و لا تحصى و عليه قررنا أن نعالج الرخص التي يمكن أن تمارس دورا حمائيا للعقار السياحي ، بالإضافة إلى مختلف الأنظمة التي تقيد الملاك الخواص بغرض حماية العقار السياحي.

أولا : الرخص كقيد لحماية العقار السياحي

من أجل حماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من أي إنتهاك قد يؤدي إلى إزالة خصوصياتها السياحية كرست أدوات التعمير الفردي و هي رخص البناء و التعمير من رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة التقسيم و رخصة الهدم كقيود على الملاك من أجل حماية العقار السياحي وفقا للأشكال الآتية:

1-رخصة البناء

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه ، بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، و البيئة و المناطق المحمية و هكذا تكون رخصة البناء نوع من القيود الواردة على حق البناء الذي يتمتع به المالك².

هذا بصفة عامة ما يمكن قوله عن رخصة البناء ، أما فيما يتعلق بحماية العقار السياحي فإن رخصة البناء قيد لعدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية لذا يمكن رفض تسليمها إذا كان من شأن الباني المساس أو إحداث تغيير في المعالم الأثرية و التاريخية ، كما أنه يمكن تعليق تسليم رخصة البناء على إحترام الشروط التي نص عليها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي العقاري ، الذي إشتراط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية و تكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة³ ، و أكدت المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و

¹ أنظر المادة 76 من القانون 04-98 ،مرجع سابق.

² نورة منصوري : قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، بدون رقم طبعة ، 2010 ، ص 39 .

³ أ /نورة منصوري: مرجع سابق ، ص 15 .

المواقع السياحية على نفس الشيء ، فأخضعت منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إلى الرأي المسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الإدارة المكلف بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة و نص المرسوم التنفيذي رقم 325-06 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها ، على أنه يمنع بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي¹ ، و عليه كإجراء حمائي للعقار السياحي القابل للبناء لا تمنح رخصة البناء إذا إرتبط البناء المزمع إنجازه بالأخطار السابقة.

2- رخصة التجزئة

إذا كان العقار المراد تقسيمه مصنف على أنه من التراث الثقافي العقاري أو واقع في منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي لا يمكن تسليم رخصة التجزئة إلا إذا كانت تجزئة العقار لا تمس بالطابع السياحي للعقار المحمي مهما كانت طبيعته .

3- رخصة الهدم

لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف ، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها² و عند قراءة نص المادة 69 من قانون التهيئة و التعمير التي جاء فيها :
(لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين و التنظيمات السارية المفعول.³

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 325-06 ، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 ، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها ، الجريدة الرسمية عدد 58 ، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006 .

² المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .

³ المادة 69 من القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 أوت 2004 .

نستخلص من إستقراء نص المادة 69 المذكورة أعلاه أن المقنن الجزائري ألزم المصلحة المكلفة بمنح رخصة الهدم عدم منحها لهذه الرخصة إذا كان للعقار مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية إلا بعد أخذ رأي و إستصدار الموافقة من المصالح المختصة ، حماية لهذا العقار الذي يمكن أن يكون عقار سياحي.

ثانيا : أنظمة حماية العقار السياحي

من إستقراءنا للنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي مهما كانت طبيعته القانونية نجد أن المقنن الجزائري وضع عدة أنظمة قانونية ترمي لحماية هذه الثروة العقارية تتمثل اجمالا في التصريح و الترخيص و التصنيف و المنع ، و تتم حماية العقار السياحي بموجب هذه الأنظمة كآآتي:

1-التصريح كقيد لحماية العقار السياحي

كما أشرنا سابقا يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ، و يقوم هذا الأخير بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة ، و عليه فإن إجراء التصريح في هذه الحالة ذو طابع حمائي للعقار السياحي ، رغم تقييده لحرية المالك في بيعه للعقار لمن يشاء ، ولكن ذلك يصب في المصلحة العامة الوطنية.

2-الترخيص كقيد لحماية العقار السياحي

كما سبق القول أن الممتلكات الثقافية العقارية هي من مكونات العقار السياحي ، التي يمكن أن تشكل موقع سياحي أو منطقة محمية ، و إستنادا لذلك نجد بأن المقنن الجزائري قد أخضع مالك كل عقار مصنف بوجوب حصوله على ترخيص مسبق من الجهات المختصة في الحالات التالية:

- أ- القيام بأي مشروع جوهري للعقار يكون من شأنها أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي أدت إلى تصنيفه ضمن الممتلكات الثقافية العقارية أو المساس بأهميته التي أدت إلى حمايته¹
- ب- كل أشغال الحفظ و الترميم و التصليح و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة ضمن التراث الثقافي العقاري أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية.

¹ المادة 14 من القانون رقم 98-04 مرجع سابق.

ج- أعالي المنشآت القاعدية التي من شأنها أن تمثل إعتداء يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني.

د- إنشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة.

هـ- أشغال قطع الأشجار أو غرسها إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم الفني.¹
و- وضع اللافتات و اللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها .²

ز- يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك عقاري مصنف أو في طريق تصنيفه لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة .³

أما بالنسبة للشواطئ فإنها لا تفتح للسباحة إلا بترخيص من قبل الوالي المختص إقليميا و ذلك طبقا للمادتين 16 و 19 من القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للإستغلال و الإستعمال السياحيين والأمر لا يختلف في المياه الحموية فإن أشغال البحث عنها و جذبها تتوقف على ترخيص من قبل الوزير المكلف بالموارد المائية وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية.

2-التصنيف كقيد لحماية العقار السياحي

التصنيف بصفة عامة هو عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة لكن هذا الإجراء لابد أن يسبقه إجراء آخر و هو حيازة الشخص العام للملك المراد تصنيفه ، و تكون هذه الحيازة إما بطريقة من طرق القانون الخاص كالشراء أو التبادل ، و إما بأسلوب القانون العام و هو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و بعد حيازة المال يجب أن يهيا تهيئة خاصة تتلاءم مع الهدف المسطر له .⁴

و يمكن القول بأن التصنيف هو أهم كل الأنظمة الحمائية السابقة لأنه لا يمكن تطبيق إحدى الإجراءات الحمائية السالفة الذكر إلا بعد تصنيفها على أنها عقار سياحي ذو طابع وطني أي من الأملاك الوطنية سواء كانت مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو المناطق المحمية .

¹ المادة 21 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

² المادة 22 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

³ المادة 49 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

⁴ أمر يحيوي : مرجع سابق ، ص 38 .

فالمياه الحموية مثلا تكون موضوع تصنيف حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة بإقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية فتكتسي طابع المنفعة العمومية ، و بالتالي تجب حمايتها وفقا لما جاء في المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي على:

(تقع حماية المياه الحموية ذات المنفعة العمومية على عاتق الهيئات و المؤسسات المختصة للدولة).¹

وفيما يخص الممتلكات الثقافية العقارية يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية ، و تعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يمتلكها الخواص قابلة للتنازل ، وتحفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أيا كانت الجهة التي تنتقل إليها و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، و يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية²، و المناطق المحمية هي الأخرى يعتبر نظام التصنيف أحد آليات حمايتها وفق ما نص عليه القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة حيث جاء في المادة 04 منه مايلي:

(تصنف المجالات المحمية على أساس واقعها الايكولوجي حسب ما ينجم عن دراسة التصنيف).
و قد أكدت المادة 65 من القانون رقم 03-10³ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه تصنف الغابات الصغيرة و الحدائق العمومية و المساحات الترفيهية و كل مساحة ذات منفعة جماعية تساهم في تحسين الإطار المعيشي.

3-التحديد كقيد لحماية العقار السياحي

و هو من وسائل حماية العقار السياحي ، فالمياه الحموية تكون موضوع تحديد وتخضع لتحليل جرثومية⁴ قصد المحافظة على خاصياتها ، و يتمثل تحديد المياه الحموية في تقييم أهمية

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

² المادة 04 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 26 يونيو 2001.

³ القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يوليو 2003 .

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، مرجع سابق.

مواردها و تشخيص خاصياتها العلاجية و العلاجات الاستشفائية الموافقة لها¹ و هو نفس الحكم الذي جاء في المادة 14 من القانون المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية التي نصت على: (تكتسي عمليات تحديد و تشخيص و تثمين منابع المياه الحموية طابع المنفعة العامة ، وتقع هذه العمليات على عاتق الدولة .)²

و بالتالي فإن تحديد المياه الحموية يبرز أهميتها مما يستدعي حمايتها ، وقد أشارت الفقرة الأولى من 03 المادة 15 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، إلى أن من أهداف مخطط التهيئة السياحية تحديد المناطق التي يجب حمايتها ، كما أنه جاء في نفس القانون على أنه من أجل الحماية و المحافظة على الطابع السياحي يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني على أنها مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية ، و يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها إلى الملك الوطني العمومي.

4-الجرد كقيد لحماية العقار السياحي

تلزم المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية الهيئات العامة بإجراء جرد عام للأموال العامة قصد ضمان حمايتها و إستعمالها وفقا للأغراض التي خصصت لها³ ، و يمكن القول بأن الجرد يرد على الأملاك العقارية التي تم تصنيفها على أنها ملك وطني مهما كان صنفها ، سواء كان من الممتلكات الثقافية العقارية أو مياها حموية ، و في هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن قانون حماية التراث الثقافي قد نص على هذا الإجراء بشكل دقيق ، إذ مكن من أن تسجل في قائمة الجرد الإضافي الممتلكات الثقافية العقارية التي تستوجب تصنيفا فوريا ، و تكتسي أهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار أو الفن و الثقافة ، و تستدعي المحافظة عليها طبقا للفقرة الأولى من المادة 10 من القانون رقم 04-98 ، و المياه الحموية أيضا يتم جرده قصد حمايتها من قبل الهيئات التابعة للدولة وذلك بعد تحديدها.

5-المنع كقيد لحماية العقار السياحي

نصت المادة 66 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁴

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ،مرجع سابق.

² المادة 04 من القانون رقم 03-01 ،مرجع سابق.

³ المادة 08 من القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990. المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخة في، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

⁴ أنظر القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003.

يمنع تعليق أي ملصق إشهاري على أصناف معينة يمكن أن تتدرج في مفهوم العقار السياحي حيث جاء في نص المادة : (يمنع كل إشهار :
-على العقارات المصنفة ضمن الآثار التاريخية.
-في المساحات المحمية.
-على الأشجار .

يمكن منع كل إشهار على عقارات ذات طابع جمالي.)

المطلب الثاني: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتنمية المستدامة للإقليم

وضع المقتن الجزائري منظومة قانونية فعالة من أجل إحاطة جميع الأنشطة العمرانية لرقابة دقيقة الهدف منها هو حماية العقار محل التهيئة العمرانية مهما كان نوعها بحماية قانونية ، و عليه فإن مخططات تهيئة الإقليم هي الأخرى سبيل لحماية العقار السياحي ، و تختلف صور المخططات التي يمكن من خلالها حماية العقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة و هذا ما سنبرزه من خلال هذا الفرع.

أولا : حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة و التعمير

سنتطرق من خلال محتوى مخططات التهيئة و التعمير إلى صورة أخرى من صور حماية العقار السياحي و فقا للسياسة التي تنتهجها الجزائر في الوقت الحالي ، وذلك بواسطة التعريف بمختلف المخططات التوجيهية المتعلقة بالبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية ، والتي تتمثل إجمالاً في المخططات التالية :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹ ، و يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب نص المادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم :

¹ المادة 16 من القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004.

أ - التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع¹ و بهذا يمكن أن يكون له دور في حماية العقار السياحي بتحديد المناطق السياحية على مستوى البلدية .

ب - يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية ، و هذه أيضا صورة لحماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لأن حسب التعليمات الأخيرة الصادرة من وزارة السياحة تحدد مساحة المباني التي يمكن إنشاؤها بمناطق التوسع السياحي.

ج - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها ، كمكونات العقار السياحي مثلا التي تلزم لها حماية خاصة، كما نصت المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير على : (يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي: - القطاعات المعمرة .

- القطاعات المبرمجة للتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية.

- القطاعات غير القابلة للتعمير.)²

و بهذا التقسيم الذي يعده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حماية الأراضي التي يتكون منها العقار السياحي سواء كانت أراضي عمرانية أو سيتم تعميمها و لو مستقبلا ، أو التي لا يمكن تعميمها نظرا لمميزاتها السياحية .

2. مخطط شغل الأراضي

نظمه المقتن الجزائري في المواد من 31 الى 42 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، و يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد: أ- يحدد بصفة مفصلة للقطاعات أو القطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و إستعمال الأراضي.

¹ القطاع : هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيهِ لإستعمالات عامة ، و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة من قطاعات التعمير . أنظر الفقرة 02 للمادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم .

² الفقرة الأولى للمادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم ،مرجع سابق .

ب- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البناء المسموح بها و إستعمالاتها.
ج- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

د- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.

هـ- يحدد الإتفاقات و يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها¹

و بذلك فإنه يبدو جليا أن لمخطط شغل الأراضي دور في حماية العقار السياحي .

3 . المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تعلن الدولة من خلاله عن مشروعها الإقليمي في إطار التنمية المستدامة ، مع ضمان التوازن الثلاثي للعدالة الإجتماعية ، و الفعالية الإقتصادية والدعم الايكولوجي ، على مستوى مجمل مناطق البلاد بالنسبة للعشرين سنة القادمة ، و عليه فإن المخطط يهدف إلى :

أ- ضمان إقليم مستدام.

ب- خلق حركية إعادة التوازن الاقليمي.

ج- ضمان جاذبية وتوازن الإقليم.

د- تحقيق العدالة الإقليمية.

هـ- ضمان حكم إقليمي راشد.²

المخطط الوطني لتهيئة الاقليم هو الذي يترجم لكافة التراب الوطني التوجيهات و الترتيبات الأساسية و الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة³ و تمت المصادقة 02 على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 10-02 ، و ما يلاحظ في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أنه يهدف إلى وضع إستراتيجية للحفاظ على التراث

¹ المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم ،مرجع سابق.

² وزارة تهيئة الاقليم ، البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة ، الكتاب الأول، تشخيص و فحص السياحة . الجزائرية 2008، ص09.

³ الفقرة 01 للمادة 07 من القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 77 ، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

الثقافي و تميمه مبنية على جوهر الإقليم و ليس فقط على شكله الفضائي .¹

ثانيا : حماية العقار السياحي بموجب المخططات القطاعية و الإقليمية

من أجل الحصول على حماية فعالة للعقار السياحي من كل النواحي و بكل مكوناته ، و يجب إشراك جميع القطاعات التي يمكن أن تكون لها علاقة بحماية العقار السياحي ، لذا سنحاول التعرض إلى نوعين من المخططات الإقليمية التي تتنوع حسب القطاع و الإقليم الذي تطبق فيه و يكون لها دور في حماية العقار السياحي.

1- المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية

لقد جرى إعداد و دراسة مجمل المخططات التوجيهية القطاعية من طرف الحكومة خلال سنة 2007 و يحدد كل مخطط سياسته الخاصة بالقطاع قصد تمكين السلطات الإقليمية من جمع و اعتماد و تعريف الإسقاطات و المتغيرات و أولويات العمل على المستوى الإقليمي ، و يدور كل مخطط حول خمسة محاور أساسية :

أ- الفرضيات ، الإتجاهات ، المتغيرات .

ب- برنامج العمل للعشرين سنة المقبلة .

ج- نظم الأولويات .

د- رزنامة الإنجاز .

هـ- مسألة التمويل .²

وسنحاول معالجة المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية التي لها دور في حماية العقار السياحي بشكل مباشر أو غير مباشر، و التي تتمثل في :

أ- المخطط التوجيهي للفضاءات و المحميات الطبيعية

بما أن العقار السياحي يمكن أن يحتوي على مناطق محمية كالحظائر الوطنية فإنه يمكن إخضاعه للمخطط التوجيهي للفضاءات و المحميات الطبيعية ، و وفقا لما جاء في المادة 24 من القانون رقم 01-20 يحدد المخطط التوجيهي للفضاءات و المحميات الطبيعية ، التوجهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة وظائفها الاقتصادية و الإجتماعية و البيئية ، و يصف المخطط التدابير الكفيلة بتأمين نوعية البيئة و المناظر و بالحفاظ على الموارد

¹ أنظر القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو 2010 ، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، المؤرخة في 31 أكتوبر 2010.

² وزارة تهيئة الإقليم ، البيئة و السياحة :المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الأول ، المرجع السابق ، ص120 .

الطبيعية و التنوع البيولوجي و بحماية الموارد غير المتجددة ، و يحدد شروط تنفيذ أعمال الوقاية من كل أنواع الأخطار ، بغرض تطبيقها الملائم على مجموع هذه الفضاءات ، و يعرف الأقاليم التي تتطلب بعض أماكنها تدابير خاصة في مجال الحماية و التسيير ، كما يضع مؤشرات و أنظمة للمحافظة و الرصد و المتابعة خاصة بالتنمية المستدامة ، تبين حالة المحافظة على التراث الطبيعي و آثار مختلف الأنشطة و فعالية تدابير الحماية¹.

ب- المخطط التوجيهي للمياه

وفقا لنص المادة 24 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد السطحية و الباطنية و كذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم و تطويره ، لذا يمكن ان يساهم في حماية المياه الحموية المستعملة لأغراض سياحية .²

ج- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يحدد المخطط التوجيهي للتنمية السياحية كفاءات تطوير الأنشطة السياحية و منشآتها الأساسية

مع مراعاة :

- خصوصيات المناطق و إمكاناتها .

- الإحتياجات الإقتصادية و الثقافية و الإجتماعية.

- واجبات الإستغلال العقلاني و المتسق للمناطق و الفضاءات السياحية.

و بهذه الصفة يحدد قواعد المحافظة على المواقع و مناطق التوسع السياحي و شروطها ، كما

يحدد شروط توطين المشاريع السياحية و كفاءاتها ، و أصناف التجهيزات و خصائصها و طريقة

إستغلال المواقع من خلال تحديد دقاتر الشروط³ ،وعليه فان مخطط التهيئة السياحية يساهم في:

- التنمية المنسجمة للهياكل و المنشآت و الهياكل السياحية و الإستغلال العقلاني لمناطق التوسع

السياحي و المواقع السياحية و كذا الحفاظ عليها .

- إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم و التعمير.

¹ المادة 24 من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 ، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

² المادة 25 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق.

³ المادة 38 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق.

- حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

- الإلتزامات الخاصة بالإستغلال العقلاني و المنسجم للمناطق و الفضاءات السياحية.

- تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء .

- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.¹

و تتم التهيئة السياحية في إطار إحترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي و العمران لذا تمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

د- مخطط تسيير المجالات المحمية

تم إستحداثه بموجب المادة 36 من القانون رقم 11-02 يحدد توجيهات حماية المجالات المحمية و تئمينها و تنميتها المستدامة ، و وفق المادة 37 من نفس القانون يوضح هذا المخطط:

- خصائص التراث و تقييمه .

- وسائل الحماية و التسيير الواجب تنفيذها .

- برنامج التدخل على المستوى القصير و المتوسط .

- تدابير حماية المجال المحمي.²

المخطط التوجيهي للأماكن و الخدمات و التجهيزات الثقافية الكبرى .

ه- مخطط تهيئة الشاطئ

نظمه المرسوم التنفيذي رقم 09-144 المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه وكيفيات تنفيذه من اولويات هذا المخطط حماية الفضاءات الطبيعية و الأوساط الساحلية و المساحات المحمية .

و- مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية

وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها، يحدد مخطط حماية المواقع الأثرية و

¹ أنظر المادة 14 و 15 من القانون رقم 03-03 ، مرجع سابق.

² راجع المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ، المؤرخ في 07 أبريل 2009 ، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفية تنفيذه الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009 .

إستصلاحها القواعد العامة و الإرتفاعات المطبقة على الموقع الأثري و المنطقة المحمية التابعة له في إطار إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و عندما تكون المنطقة المحمية تابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية و إستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة¹ .

ز - المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة ، و ذلك في إطار إحترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يحدد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة ، القواعد العامة و إرتفاعات إستخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل ، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات و الإطار الحضري ، و ينص المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية ، لا سيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية و العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ، أو في إنتظار التصنيف أو المصنفة و الموجودة داخل القطاعات المحفوظة² .

2- مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية

يمكن أن تعتبر مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية هي الأخرى إحدى طرق حماية العقار السياحي سواء تعلق الأمر بالمدن التي تحتوي على مناطق للتوسع السياحي أو المواقع السياحية أو مناطق محمية عن طريق المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى ، إلى جانب المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل وذلك لوجود مناطق و مواقع سياحية هامة على السواحل تستحق الحماية ، و سنتعرض إلى كل ذلك فيمايلي:

أ- المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع

الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03-325 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح

القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .

تعتبر المدن إحدى المحطات التي تستقطب السياحة بمختلف أنواعها ، لذا إذا تم إحترام معايير تهيئة الإقليم على مستوى المدن خاصة التي تحتوي على مقومات سياحية نحافظ بذلك على العقار السياحي و لا يتم ذلك إلا بإحترام الأحكام التي جاء بها المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 12-90 المحدد لشروط و كفايات المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة و الموافقة عليه¹ و قد أسندت المادة 52 من القانون رقم 01-20 لمخطط تهيئة المدن الكبرى الذي أطلقت عليه أيضا تسمية المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية عدة مهام يمكن أن تساهم في حماية العقار السياحي و التي تتمثل في:

- التوجيهات العامة المتعلقة بإستعمال الأرض.
- تعيين حدود المناطق الغابية و المناطق التي يجب حمايتها و مساحات الترفيه .
- التوجيهات الهامة لحماية البيئة و حمايتها .
- التوجيهات الهامة لحماية التراث الطبيعي و الثقافي و التاريخي و الاثري.
- تحديد مواقع للتوسع الحضري و للأنشطة السياحية.

ب- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من السيناريوهات للمدى القريب ، المتوسط و البعيد تكون بالطبع منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للأفاق المستقبلية ، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق و الأعمال التي من المفروض أن يتضمنها المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها :

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد البيئية و القانونية و المؤسساتية.
- دراسة و تلخيص عن الوسائل القانونية و المؤسساتية الحالية و المحتمل إحداثها مستقبلا .
- تشخيص للرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب وثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير .² و بعد إستعراضنا لبعض الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي في الوقت الحالي ، سنحاول أن نعالج نمطا آخر من الحماية التي يمكن تطبيقها على العقار السياحي ألا وهي الضبط القضائي سواء كان يتجلى في سلطات الضبط القضائي أو الحماية القضائية عن طريق القضاء.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-94 ، المؤرخ في 01 مارس 2012 ، المحدد لشروط و كفايات المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة و الموافقة عليه ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المؤرخ في 07 مارس 2012 .

² نصرالدين هنونى : مرجع سابق ، ص 336 .

المبحث الثاني : الحماية الجزائرية للعقار السياحي

سنعالج من خلال هذا المبحث الثاني الحماية التي يمارسها ضباط الشرطة القضائية لضمان حماية العقار السياحي ، و ذلك بتحديد صور المخالفات و الجرائم التي يمكن أن ترتكب على العقار السياحي و تؤدي إلى الإنتقاص من قيمته السياحية مع تحديد الجزاءات المفروضة و المنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بالعقار السياحي هذا بالنسبة لما سنبينه في المطلب الأول ، أما فيما يخص المطلب الثاني سنتوقف من خلاله على أهم المنازعات التي يمكن أن يثيرها إستغلال وتسيير العقار السياحي مع تحديد طبيعة الجهة المكلفة بنظر النزاع في كل حالة.

المطلب الأول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي و الجزاءات المترتبة عنها

تعتبر عملية إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي ، و ترتيب الجزاء الملائم لكل جرم صورة أخرى لحماية العقار السياحي ، و ذلك عن طريق إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي من قبل الأعوان المؤهلين قانونا لذلك ، لذا قررنا أن نخصص الفرع الأول للحديث عن عمليات البحث عن المخالفات التي تمس العقار السياحي ، أما الفرع الثاني فسنبين فيه العقاب أو الجزاء المخصص لكل إنتهاك يمكن أن يمس الطابع السياحي للعقار السياحي.

الفرع الأول : البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

تتعد صور المخالفات التي قد تتم على العقار السياحي بإختلاف مكوناته من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و مواقع محمية ، رغم أن بعض النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة قد أحصت بعض الإنتهاكات و الأعمال ألا مشروعة التي يمكن أن ترتكب على العقار السياحي كما حددت نفس النصوص القانونية الأعوان القانونيين المكلفين بالبحث و التقصي عن مثل هذه الأعمال و هو ما سنتناوله كالتالي :

أولا : المخالفات الواقعة على العقار السياحي

إعتامادا على النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي و السياحة بصفة عامة ، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي يمكن أن تتم على مستوى العقار السياحي ، و التي يمكن أن لا تخرج على الأعمال الآتية :

- 1- الشغل اللامشروع للأراضي و البناءات غير المرخصة قانونا ، و تتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال أو تهديم البنايات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ¹.
- 2- إستعمال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بشكل لا ينسجم مع طبيعتهما .
- 3- مخالفة إجراءات حماية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و ترقيتهما المتخذة قصد تنميتها . ²
- 4- عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط .
- 5- عدم إحترام مختلف وثائق التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- 6- رفض تزويد أعوان و مفتشي السياحة بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات اللازمة .
- 7- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو منح رخص البناء .
- 8- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.³
- 9- الإخلال بأحكام القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عند القيام بأشغال البناء⁴ ، كالبناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المعالم التاريخية و الأثرية .
- 10- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء .⁵
- 11- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء و التهيئة و وفقا لنص المادة 48 من القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، أو في حالت عدم قيام المؤسسة الفندقية بمهامها على أكمل وجه .
- 12- في حالة عدم إلتزام وكالات السياحة و الأسفار بواجباتها التي تضمنها القانون رقم 06-99 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط و وكالة السياحة و الأسفار.

¹ أنظر المادة 30 من القانون رقم 03-03 .

² أنظر المادة 38 من القانون رقم 03-03 .

³ أنظر المادة 39 من القانون رقم 03-03 .

⁴ أنظر المادة 76 من القانون رقم 03-03 المعدل و المتمم .

⁵ أنظر المادة من القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم .

يؤدي مفتشو السياحة أمام الجهة المختصة إقليمياً القسم الآتي الذي جاء في المادة 34 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الذي نصه :

(أقسم بالله العلي العظيم أن اقوم بعلمي على أكمل وجه ، و أن أؤدي مهامي بأمانة و صدق و نزاهة و أن أكتم سرها و أتعهد بإحترام أخلاقياتها و ألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي) .

و في إطار ممارسة مهامهم يؤهل الأعوان بالمهام التالية :

- 1- حسب نص المادة 41 من القانون رقم 02-03 المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين مراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة على الشواطئ مع مخطط تهيئة الشاطئ .
 - 2- الدخول إلى مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و إلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية و بناء التجهيزات داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، كإنجاز المؤسسات الفندقية .
 - 3- التحقق من إجراءات تنفيذ الأحكام المتعلقة بحماية و تهيئة و إستغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية .
 - 4- التحقق من توفر الرخص المتعلقة بالإمتياز و التنازل عن الأراضي المهيئة و كذا رخص البناء المقررة .
 - 5- التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط ، و كذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقاً من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة ¹.
- و حسب ما تضمنته المادة 40 من القانون رقم 02-03 المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين ، يترتب عن معاينة المخالفات إعداد محاضر من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً تختلف بحسب نوعية المخالفة و طبيعة العقار السياحي ، يسرد فيه بوضوح العون المؤهل قانوناً الوقائع التي تمت معاينتها و التصريحات التي تلقاها ، و يوقع المحضر العون المعايين و مرتكب المخالفة ، و في حالة رفض المخالف التوقيع ، يبقى هذا المحضر ذو حجية إلى غاية إثبات العكس ، و يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليمياً و/أو إلى الجهة القضائية المختصة في أجل لا يتعدى 15 يوماً إبتداءً من تاريخ إجراء المعاينة.

¹ أنظر المادة 36 من القانون رقم 03-03 .

غير أنه بموجب المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية لا يكون للمحضر الذي يعده الأعدان المكلفين بتقصي الجرائم التي تقع على العقار السياحي قوة إثبات ، إلا إذا كان صحيحا في الشكل و يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته و أورد فيه ما قد رآه أو سمعه أو قد رآه بنفسه ، كما أضافت المادة 215 من نفس القانون التي جاء في نصها :
(لا تعتبر المحاضر أو التقارير المثبتة للجنايات أو الجرح إلا بمجرد الإستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

و أضافت المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية :

(في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود) .
أما بالنسبة للمخالفات فإن المادة 400 من قانون الإجراءات الجزائية نصت على:
(تثبت المخالفات إما بمحاضر أو تقارير و إما بشهادة الشهود في حالة عدم وجود محاضر أو تقارير مثبتة لها) .

و عليه فإن المحاضر التي يحررها الأعدان المكلفين بتقصي الإنتهاكات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي مهما كانت درجتها سواء تمثلت في مخالفة ، جنحة أو جناية ، تأخذ بعين الإعتبار أما بالنسبة للجنايات تبقى المحاضر التي تحرر بمناسبة إرتكابها مجرد وسيلة إستدلالية و فقا لنص المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية ، أما فيما يتعلق بالجرح و المخالفات فإن المحاضر المحررة بمناسبة إرتكابها ذات حجية ما لم يتم نفيها بدليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود وفقا لنص المادتين 216 و 400 من قانون الإجراءات الجزائية.

الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

أقرت القوانين المتعلقة بالعقار السياحي جملة من العقوبات الإدارية و الجزائية الردعية للمعتدين عليه من أجل حمايته بجميع مكوناته سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بجميع عناصرهما ، فإن المرجعية الأساسية للجزاءات التي تطبق على المعتدين على العقار السياحي نجدها في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية و ذلك بالاستناد إلى كل نص قانوني يساعد على تدعيم الحماية الإدارية و الجزائية والمدنية للعقار السياحي.

أولاً : العقوبات الإدارية الرامية لحماية العقار السياحي

من خلال إطلاعنا على مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي ، نجد بأن المقنن الجزائري وضع مجموعة من العقوبات و الجزاءات الإدارية لكل عمل يمس بمكونات العقار السياحي تتراوح ما بين :

الإذار والغلق والسحب المؤقت و النهائي أو رفض التجديد للرخص أو للإعتماد بالنسبة للدليل السياحي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كفيات ذلك بالإضافة إلى الإنقاص من الرتبة بالنسبة للمؤسسات الفندقية المصنفة و المطاعم.

فمثلا نص القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة جاء في المادة 72 منه بعض العقوبات الإدارية التي تتمثل في:

(دون المساس بالمتابعات القضائية ، تترتب لأي مخالفة لأحكام هذا القانون إحدى العقوبات الإدارية الآتية :

-الإذار.

-التخفيض من الرتبة .

-السحب المؤقت للرخصة .

-السحب النهائي للرخصة .

تصدر العقوبات و تبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة¹ .

فبالنسبة للإذار المنصوص عليه في المادة 72 من القانون رقم 99-01 المذكورة أعلاه ، يكون في الحالات التي جاءت في المادة 73 من نفس القانون :

1- عدم الوفاء بالإلتزامات المهنية .

2- صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي و غير المبرر للإلتزامات التعاقدية تجاه الزبائن أو مع الشركاء.²

¹ المادة 72 من القانون رقم 99-01 ، المؤرخة في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، المؤرخة في 10 يناير 1999 .

² المادة 73 من القانون رقم 99-01 .

أما بالنسبة للعقوبة الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية المعنية حسب نص المادة 74 من القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، يوقع في حالة عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية ، و دون أن ننسى الغلق¹ لمدة أسبوع كجزء إداري للمؤسسة الفندقية ، و نجد بأن القانون رقم 99-03 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة و الأسفار حدد في المادة 32 حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر في الحالات التالية :

1- بعد إنذارين .

2- إنتفاء شروط تسليم الرخصة .

و أضافت المادة 33 من القانون رقم 99-06² حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة و الأسفار و التي تتمثل في الحالات الآتية :

1- إذا لم يمثل الوكيل للشروط المحدد في حالت السحب المؤقت للرخصة بعد إعداره .

2- في حالة الخطأ أو التقصير المهني البالغ لإلتزاماته المهنية .

3- إذا تمت إدانة صاحب الوكالة أو الوكيل أو ثبوت تواطؤ أحدهما أو كليهما بتشويه أو إتلاف أو نهب أو سرقة أو تخريب التراث الوطني التاريخي أو الإضرار بالمساحات الطبيعية أو المساعدة على ذلك³ وفي حالة عدم نفع العقاب الإداري في حماية العقار السياحي نلجأ إلى العقاب المدني.

ثانيا : العقوبات المدنية الرامية لحماية العقار السياحي

إلى جانب العقوبات الإدارية التي أقرها المقنن الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالطابع السياحي للعقار السياحي ، هناك صورة أخرى للعقوبات تتمثل في الجزاء المدني المفروض لحماية العقار السياحي ، و الذي يجد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي بمختلف أشكاله ، حيث نجد بأن المادة 26 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أقرت بأنه لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون ، قبل إنتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا

¹ المادة 73 من القانون رقم 99-01 .

² القانون رقم 99-06 ، المؤرخ في 04 أبريل 1999 ، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة و الأسفار ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 07 أبريل 1999 .

³ أنظر المادة 76 من القانون رقم 99-01 .

لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط ، كما أضافت المادة 28 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، أن كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن يكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة ، و في حالة التنازل أو التأجير يلتزم المستفيد أو المستأجر بإحترام مواصفات دفتر الشروط ، و كجزء مدني أو حماية مدنية للعقار السياحي نصت المادة 46 في فقرتها الأولى على مايلي :

(كل عملية بيع و شراء لقطع أراض متواجدة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تمت خلافا لأحكام المادتين 26 و 28 من هذا القانون تعد باطلة و لا أثر لها .¹)
و ألزمت المادة 27 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع إستثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي ، عن طريق الإقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو في إطار الإمتياز من المؤسسة العمومية المختصة ، بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط ، و في حالة إخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن حسب الحالة فسخ عقد البيع أو سحب الإمتياز ، و أضافت الفقرة الثانية من نص المادة 46 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أنه تعد باطلة كل عملية بيع و شراء تمت قبل تنفيذ الإلتزام المذكور في المادة 27 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

كما تضمنت أحكام الفقرة الأولى من نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم جزاء مدني لحماية العقار السياحي أثناء عملية إستثماره ، إذ يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز و للإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء ، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا . و إذا لم تجدي أيضا الجزاءات المدنية لردع المعتدين على العقار السياحي يبقى الحل الوحيد في هذه الحالة هو اللجوء إلى العقوبات الجزائية .

¹ الفقرة الأولى من المادة 46 من القانون رقم 03-03 .

ثالثا : العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي

لا يخلوا أي نص قانوني يتعلق بأحد مكونات العقار السياحي من عقوبات جزائية يتم فرضها على الجرائم الواقعة على العقار السياحي من أجل حمايته دون إغفال تفعيل النصوص الواردة في العقوبات التي لها صلة بحماية العقار السياحي ، فمثلا نجد في نص المادة 93 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعدان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم و وفقا لقانون العقوبات.¹

أما القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خصص في أحكام المواد من 42 إلى 50 منه عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي ، فمثلا في حال نتج عن إستعمال و إستغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تشويه لهما ، تكون العقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين مائتي ألف دينار إلى مليون دينار ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، و في حالة العود تضاعف العقوبة² ، و بشكل عام فإن المقنن الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع متعلق بأحد مكونات العقار السياحي كالقانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، و القانون رقم 02-11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة .

كما يمكن اعتبار العقوبة التي جاء بها القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عقوبة جزائية و التي تتمثل في الهدم يفرضها القضاء بعد معاينة الأعدان المؤهلين قانونا للبناءات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة والساحل و تحرير محضر عن الواقعة و مباشر عملية الهدم التي تقع أعبائها على المخالف .³

المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي

يمكن القول أن موضوع منازعات العقار السياحي يرتبط بإكتسابه ، و الأمر هنا يتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص ، حين تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفاعة من

¹ أنظر الأمر رقم 66-156 ، المؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 11 يونيو 1966 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-14 ، المؤرخ في 02 غشت 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 10 غشت 2011 .

² المادة 45 من القانون رقم 03-03 .

³ أنظر المادة 16 و 17 من القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 2008 .

أجل إقتناء العقار السياحي المملوك للخواص ، أو حين يؤول الأمر في حالة عدم الوصول إلى إتفاق ودي بينها و بين الخواص فيصبح اللجوء إلى نزع الملكية أمرا حتميا ، غير أن الأمر لا يقتصر على ذلك فقط فحتى عملية الإستغلال و الإنتفاع بالعقار السياحي دون إحترام مخطط التهيئة السياحية ينجر عنها نزاعات مختلفة الأطراف ، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد المنازعات التي يمكن أن تثور أمام القضاء و تدور على العقار السياحي في الفرع الأول ، ثم نبين الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع الواقع حول العقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء

هناك عدة إشكالات تثيرها الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي ، مما ينجر عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن إكتساب العقار السياحي القابل للبناء ، أو المنازعات الناشئة عن إستغلال العقار السياحي ، و التي سنوضحها في ما يلي :

أولا : المنازعات المتعلقة بإكتساب العقار السياحي

هذا النوع من المنازعات لا يخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية سواء العامة منها أو الخاصة ، و إنما الأمر يتعلق بأملاك الخواص ذات الطابع السياحي و التي لا تتم تهيئتها إلا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعنية ، لذا إذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة برغبتها في إقتناء عقاره السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة ، و رفض المالك الأمر في هذه الحالة نطبق الحكم الذي جاءت به المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء في نصها :

(في حالت غياب إتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن إقتناء الملكية موضوع حق الشفعة)¹.

من إستقراءنا لنص المادة 09 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية نجد بأنه في حالة ما إذا قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا و بالتراضي ، للوكالة أن تباشر بإقتناء العقار

¹ المادة 09 من القانون رقم 03-03 .

موضوع البيع عن طريق حق الشفعة الإدارية و لو تم ذلك من دون موافقة مالكة ، مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء .

إلى جانب النزاعات التي يمكن أن تثور حول حق الشفعة الإدارية الواقع على العقار السياحي هناك نوع آخر من النزاعات التي تتعلق بإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية أيضا المتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص ، و فقا لنص الفقرة 02 للمادة 22 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها :

(عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة ، إقتناء هذه الأراضي و فقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)¹ .

و عليه فإذا لم تستطع الوكالة الوطنية إقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص و فقا لإتفاق ودي يكون في هذه الحالة ، للوزير المكلف بالسياحة أن يباشر بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف ، و من المعلوم أن مثل هذا الإجراء يكون بعوض يدفع للمالك و هنا إذا لم يقتنع المالك بالمقابل لها أن يلجأ للقضاء من أجل المطالبة بتعويض يكون مماثلا لقيمة العقار الحقيقية ، و غير ذلك يمكن أن لا يستجيب المالك لإجراء نزع ملكيته و يرفضه ، و لا يكون أمامه إلا القضاء لتحصيل ما يراه من حقه ، و ذلك عن طريق رفع قضية أمام القضاء الإداري .²

ثانيا : المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي

بطبيعة الحال فإن مفتشي السياحة أو أحد الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي و فقا للتشريع السياحي ، قد يترتب على المحاضر التي يحررونها في حالة وجود مخالفات عقوبات تتراوح بين العقوبات الإدارية و العقوبات الجزائية ، و ما يهمننا في هذه الحالة هو أنه قد يتم اللجوء إلى القضاء إذا تم إرتكاب أحد المخالفات التي تؤدي إلى ذلك كما أشرنا إليها سابقا ، و مثال ذلك ما نصت عليه أحكام المواد من 45 إلى 49 من القانون المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين³ و المواد من 44 إلى 50 من القانون المتعلق

¹ الفقرة الثانية للمادة 22 من القانون رقم 03-03 .

² أعمر يحيوي : منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2008 ، ص 56 .

³ أنظر المواد من 45 إلى 49 من القانون رقم 02-03 .

بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية¹ و الأحكام المتعلقة بالعقوبات الجزائية التي تقررها الجهات القضائية ، حسب النصوص القانونية المتعلقة بال عقار السياحي كالنصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للمؤسسات الفندقية و الوكالات السياحية و المياه الحموية و المناطق المحمية.

ثالثا : المنازعات الناتجة عن إستعمال و إستغلال العقار السياحي

بطبيعة الحال فإن إستعمال و إستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته ينتج نزاعات عن سوء التسيير أو عن عدم إحترام المستثمرين للإلتزامات المنصوص عليها في دفا تر الشروط الملحقة بعقود إستغلال العقار السياحي ، كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي .

الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

يعد الإختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها ، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها ، سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري.

و يتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالإلتزامات ، كما يتدخل في غالب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة ، و لتحديد الاختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي المعايير التالية : محل النزاع فيما يتعلق بالأموال الوطنية العمومية و الخاصة ، طبيعة التصرفات فيما إذا كان عقد إداري أو عقد مدني ، دو أن نهمل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية.²

أما مسألة الإختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أية إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية ، و يأتي هذا الحكم بالإستناد إلى نص المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، التي جاء في نصها: (في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة

¹ أنظر المواد من 44 إلى 50 من القانون رقم 03-03 .

² مخلوف بوجردة : العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، ص 103 .

بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال .¹

لذا سنحاول من خلال هذا الفرع تحديد الجهة القضائية المختصة بالتحديد بالفصل في النزاعات المطروحة أمامها ، و يكون موضوعها جريمة واقعة على العقار السياحي .

أولا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على:

(المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية . تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها).²

تعطي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورة أعلاه ، الإختصاص للقاضي الإدارية في كل نزاع تكون الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه ، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها .

و فيما يخص العقار السياحي فإنه و بحسب الطبيعة القانونية للأراضي التي يتشكل منها ، فإن كل المنازعات تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما أستثني منها بنص ، و عليه فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري و يطبق عليها القانون العام ، أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري و جزء آخر يختص به القضاء العادي ، و في كل الحالات يطبق القاضي القواعد المطبقة على الأملاك الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من القانون الخاص و البعض الآخر من القانون العام و على القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها ، و عليه تكون من إختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و جزء من الأملاك الوطنية الخاصة و تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإعتبارها شخص معنوي عام في

¹ الفقرة الاولى للمادة 40 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل .

² المادة 800 من القانون رقم 08-09 .

إطار ممارستها لنشاطها¹ و في علاقتها مع الدولة ممثلة لوزير السياحة الذي يعتبر ممثلاً للدولة طبقاً لنص المادة 07 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على:

(يتولى الوزراء المعنيون و الولاة و رؤساء المجالس البلدية و السلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية).²

و ما يلاحظ على نص المادة 09 المذكورة اعلاه أنها تخص الأملاك الوطنية الخاصة ، في حين أن نص المادة 10 قانون الأملاك الوطنية تتعلق بالأملاك الوطنية العمومية ، و جاء فيها : (يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس العبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون)³

أما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عند إستغلال و إستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق عقد الإمتياز فإن الاختصاص فيها يؤول إلى القاضي الإداري.

ثانياً : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من إختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة و ذلك بإعتبارها تخضع لقواعد الخاص ، طبقاً لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي التي جاء فيها :

(تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير)⁴ .

و في هذا الإطار فإن المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص ، أو بمناسبة تسييرها أيضاً في حالة إعادة البيع أو الإيجار.⁵

كما أن المنازعات المتعلقة التي يمكن أن تثور حول إستغلال العقار السياحي مثلاً عن الإمتياز فقد تخضع للقضاء العادي ، فبدون شك المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز و

¹ عياد وهاب : مرجع سابق : ص 18 .

² المادة 09 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم .

³ المادة 10 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم .

⁴ الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ،

الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

⁵ وهاب عياد : مرجع سابق ، ص 19 .

الغير حول تنفيذ عقد الإمتياز تخضع لاختصاص القاضي العادي ، كونها منازعات بين
الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية .

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع العقار السياحي تبين لنا أن الإطار القانوني للعقار السياحي من بين المسائل التي أولاها المقنن الجزائري باهتمامه منذ الإستقلال ،و من أجل تكريس هذا الإهتمام أصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة إما بتحديد المقصود بالعقار السياحي مع تعداد مكوناته و إنشاء الهيئات التي تسند لها وظيفة الرقابة و التسيير ،بالإضافة إلى وضع أسس حماية العقار السياحي لما يشكله من قيمة وطنية تمس جميع القطاعات و المجالات.

فالعقار السياحي عبارة عن عقار يشغل مساحة أرضية يتمتع بمجموعة من المعطيات التي تجعل منه قبلة سياحية ،والمقنن الجزائري لم يحدد تعريفا دقيقا للعقار السياحي من خلال النظام القانوني الذي خصه به وإنما إكتفى بتعداد المناطق و المواقع العقارية التي تصلح أن تدخل فيما يسمى بالعقار السياحي.

أولا : و مما إستطعنا الوقوف عليه من نصوص قانونية مؤطرة للعقار السياحي تبين لنا أن:

1-المواقع السياحية من مكونات العقار السياحي ،وهي تشكل بالأساس المادة الأولية التي ينطلق منها مايسمى بمناطق التوسع السياحي هي أيضا من عناصر العقار السياحي ،فالمواقع السياحية تشمل كل موقع يحتوي على مقومات يمكن أن تطور لتصبح ذات قيمة سياحية ،وبعد أن يتم تصنيف وتحديد المواقع السياحية تتحول لتصبح مناطق توسع و مواقع سياحية ،تتم تهيئتها وفقا للشروط الواردة في مخططات التهيئة الخاصة بها و التي يأتي على رأسها مخطط التهيئة السياحية الذي يضع بدقة الإطار القانوني لإستثمار العقار السياحي في هذه المنطقة سواء تعلق الأمر بالعقار السياحي القابل للبناء لإنشاء منشآت سياحية ،أو العقار السياحي الغير القابل للبناء لحساسيته كونه قد يكون ذو قيمة مادية أو معنوية للدولة و لدى جميع المواطنين ،والذي يشمل المواقع التاريخية والطبيعية و الأثرية ،هنا نتوقف عند ما يسمى بالمناطق المحمية التي تشكل هي الأخرى إحدى مكونات العقار السياحي سواء كانت محميات أثرية أو طبيعية ،هذا التنوع في البنية الأساسية لتشكيلة العقار السياحي يوضح أيضا ضرورة وجود قاعدة قانونية تحوي مختلف العمليات التي تقع على العقار السياحي.

2-إلى جانب ذلك فقد وجدنا بأن العقار السياحي نموذج لتعدد الطبيعة القانونية للملكية العقارية فيه فهو بحق العقار الذي يمكن أن نقول بأنه يضم جميع أشكال الملكية ،إذ يمكن أن يكون العقار السياحي من الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة أو من أملاك الخواص.

3- كما أن المقنن الجزائري حدد الإطار المؤسسي لتسيير العقار السياحي عبر مختلف أرجاء الوطن فأوجد مؤسسات تقوم بتسيير العقار السياحي بمكوناته، وتتولى العمليات الإدارية و التنظيمية الخاصة بإستغلال و إستعمال العقار السياحي إلى جانب حمايته من مختلف أوجه الإعتداء التي تضر بطابعه السياحي ، هذه الهيئات الوطنية و المحلية تلعب دورا هاما في الإرتقاء بالمستوى السياحي الذي تتطلع الجزائر إلى تحسينه من خلال ضبط النظام القانوني للعقار السياحي ، ولكي يعطي العقار السياحي النتيجة المرجوة منه لابد من أن تتم عملية إستغلاله و إستعماله على نهج قانوني ، لأجل ذلك وضع المقنن الجزائري عدة صيغ تستثمر من خلالها المقومات السياحية التي توجد بالعقار السياحي ، و التي تختلف بإختلاف الطبيعة القانونية للعقار السياحي و بحسب نوعيته.

4- و أمام كل ذلك تبرز ضرورة حماية العقار السياحي بشكل مستدام للحفاظ عليه فهو يشكل ثروة وطنية ذات أبعاد إستراتيجية تتعلق بتحسين الإقتصاد الوطني و ترقية المجتمع مع تطوير صورة الجزائر السياحية ، فالعقار السياحي من الموارد المستدامة و التي لا يفنى مخزون عطائها السياحي وإنطلاقا من هذا كرس المقنن الجزائري عدة إجراءات لحماية العقار السياحي وفق رؤية قانونية و تنموية تضمن عدم المساس بثروات العقار السياحي ، لأجل ذلك حاول إستغلال جميع الآليات القانونية و غير القانونية من أجل توسيع أطر حماية العقار السياحي.

5- غير أن من خلال إستقرائنا لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لا حظنا بأن المقنن الجزائري نظم العقار السياحي من خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالسياحية أو غيرها من المجالات ذات الصلة ، و في المقابل نجد أن العقار السياحي ما زال غير مستغل و محمي على أحسن وجه ، الأمر الذي يظهر بأن المقنن لم يستطع ضبط النظام القانوني الخاص بالعقار السياحي.

6- رغم كل ذلك يبقى العقار السياحي من بين أهم صور العقار الموجه للإستثمار أو العقار الإقتصادي الذي يمكن أن يشكل إنطلاقة إقتصادية ناجحة تحقق الجزائر من خلالها التنمية الشاملة التي تصبو إليها.

ثانيا : و لإستدراك الثغرات القانونية الموجودة في النظام القانوني للعقار السياحي نقترح:

1- ضرورة تعديل النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي لتواكب جميع المستجدات التشريعية و الإقتصادية ، خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي و

التفصيل أكثر في بيان مكونات العقار السياحي.

2-بالإضافة إلى التفرقة بين مناطق التوسع و المواقع السياحية عن المواقع السياحية ،و تحديد المصطلحات المتعلقة بمكونات العقار السياحي بدقة أكثر.

3-العمل على تفعيل دور الأجهزة و المؤسسات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني سواء من أجل إستعماله و إستغلاله أو من أجل حمايته ،إلى جانب خلق هي أخرى من أجل إحداث منظومة مؤسسية فعالة للعقار السياحي.

4-التسريع بإجراءات التصريح بمناطق التوسع و المواقع السياحية المقترحة للتصنيف عبر كامل التراب الوطني من أجل تنظيم إستغلالها و حمايتها في نفس الوقت ،مع تفعيل دور المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية الصادرة لأجلها.

5-حماية العقار السياحي من كل الإعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها عبر تجديد الوسائل القانونية الصادرة لأجل ذلك ،و ضرورة التوعية لقيمة العقار الإستراتيجية و البيئة كحماية و قائية للعقار السياحي.

6-نشر الوعي الإجتماعي و القانوني لمدى أهمية العقار السياحي في الجزائر للدولة و الأفراد و إشراكهم أكثر في العمل الجمعي لحماية العقار السياحي.

7-تكثيف العمل و الجهود على جميع الأصعدة و الجهات القانونية و المؤسساتية للتعريف بما تزخر به الجزائر من مناطق و مواقع سياحية جذابة و إستغلالها على أحسن وجه مع حمايتها.

8-إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار الواردة في قانون التوجيه العقاري لكونه صنف من العقارات قائم بذاته لا يقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار الذي جاء بها قانون التوجيه العقاري.

9-تفعيل فكري التنمية المستدامة و البيئة كنمط جديد من الحماية كون مفهوم البيئة يمتد ليشمل العقار السياحي بجميع محتوياته ،مما يستدعي ضرورة إستغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة.

و لا يسعنا سوى القول أن الجزائر من الدول الأكثر حظوظا بعقارها السياحي الذي يتنوع بممتلكاته.

قائمة المراجع

أولا : المؤلفات

- 1) د/ محى محمد مسعد : الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقى ، المكتب العربى الحديث ،الإسكندرية، الطبعة الأولى ، 1998.
- 2) أ / أفرام البستاني: منجد الطلاب، الطبعة السادسة و الأربعون ،بيروت ، دار المشرق ، 1999.
- 3) د/ نصر الدين هنونى : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات فى الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، مطبوعات الديوان الوطنى للإشغال التربوية ، الجزائر ، 2001.
- 4) د/سوزان على حسن : الأجهزة و المنظمات السياحية ،دار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية ،بدون رقم طبعة ، 2002.
- 5) أ / سماعيل شامة : النظام القانونى الجزائرى للتوجيه العقارى ، دراسة و وصفية تحليلية ، دار هومه، الجزائر ،دون ذكر رقم الطبعة ، 2004.
- 6) د/زكريا طاحون : إدارة البيئة نحو الأنتاج الأفضل ،جمعية المكتب العربى للبحوث و البيئة ،مصر، الطبعة الأولى ، 2005.
- 7) أ/أمر يحياوى :نظرية المال العام ،دار هومة ،الجزائر، الطبعة الثالثة ، 2005
- 8) د/ محمد الصيرفى : السياحة و البيئة ، دار الفكر الجامعى ، مصر ، الطبعة الأولى ، 2007
- 9) د/خالد مصطفى قاسم : إدارة البيئة و التنمية المستدامة فى ظل العولمة المعاصرة ،الدار الجامعية،مصر ،بدون رقم طبعة ، 2007
- 10) د/ ماهر عبد العزيز : صناعة السياحة ، دار زهران ، الاردن ، بدون رقم طبعة ، 2008.
- 11) د/خالد كواش : السياحة ،مفهومها ،أركانها ،أنواعها ، دار التنوير ، الجزائر ، الطبعة الأولى، 2007.
- 12) أ / جبران مسعود : رائد الطلاب المصور ، دار العلم للملايين ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2007.
- 13) أ/أمر يحياوى : منازعات أملاك الدولة ،دار هومة ،الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2008.
- 14) المهندس عمار علوى : الملكية و النظام العقارى فى الجزائر ، العقار ، دار هومه ،الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 2009.

15) د/ محمد البنا : إقتصاديات السياحة و الفنادق ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، بدون رقم طبعة،2009 .

16) د/مخلف بوجردة :العقار الصناعي ،دار هومه ،الجزائر ،الطبعة الثالثة ، 2009.

17) أ/ نورة منصوري : قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، بدون رقم

18) أ/حمدي باشا ، أ/ ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011.

ثانيا : المجالات و الدوريات

1- وزارة السياحة و الصناعات التقليدية : الديوان الوطني للسياحة ،الواحات بوابة الصحراء ، دون ذكر سنة النشر.

2- عبد الرحمن السحيباني، د/ حبيب الهبر: دليل مفهوم السياحة المستدامة و تطبيقها ، مجلة الدليل الارشادي للسياحة المستدامة في الوطن العربي ، جامعة الدول العربية ، برنامج الامم المتحدة للبيئة، السلسلة 2005،02.

3- وزارة تهيئة الاقليم ، البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الأول،تشخيص و فحص السياحة الجزائرية ، 2008.

4- وزارة تهيئة الإقليم و السياحة و البيئة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،الكتاب الثاني ،المخطط الإستراتيجي للحركيات الخمسة و برنامج الأعمال السياحية ذات المردودية ،2008.

5- وزارة تهيئة الإقليم البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،الأقطاب السياحية للإمتياز ،الكتاب الثالث ، 2009

6. وزارة تهيئة الإقليم السياحة و البيئة ،مديرية السياحة لولاية المدية ،مونغرافية لولاية المدية ،2009.

ثالثا: الرسائل و الأطروحات العلمية

1- مبارك بلاطة : أهمية القطاع الإقتصادي في الإقتصاد الوطني ،رسالة ماجستير ،كلية علوم الإقتصاد وعلوم التسيير ،جامعة الجزائر ،الجزائر ، 2002.

2- عياد وهاب: العقارالسياسي ،مذكرة نهاية التكوين ،المعهد الوطني للقضاء،الجزائر،2003.

3- د/حسن حميدة : التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتورا ،كلية. الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2009.

4- آمال مشتي : العقار كآلية محفزة للإستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب،البليدة ، 2010.

5- د/ نصر الدين هنوني : الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، أطروحة دكتورا ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011.

6- / جبوري احمد : استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011.

رابعاً: النصوص القانونية

(1) الأوامر

أ. الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ،الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

ب. الأمر رقم 66-156 ، المؤرخ في 08 يونيو 1966 ،المتضمن قانون العقوبات ،الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 11 يونيو 1966 ،المعدل بالقانون رقم 11-14 ، المؤرخ في 02 غشت 2011 ،الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 10 غشت 2011.

ج. الأمر رقم 66-155 ، المؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية ،الجريدة الرسمية عدد ، المؤرخة في ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-22 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 84 ، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

د. الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 . المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 1975.

(2) القوانين

أ. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ،المتضمن النظام العام للغابات ،الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

ب. القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

ج. القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة

الرسومية عدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ،
المؤرخ في 14 غشت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004 .
د. القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ،
الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 . المعدل والمتمم بالقانون
رقم 08-14 ، المؤرخة في ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008 .
هـ. القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من
أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل
بالقانون رقم 04-21 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005
، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .
و. القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة
الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998 .
ز. القانون رقم 99-01 ، المؤرخة في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ،
الجريدة الرسمية العدد 02 ، المؤرخة في 10 يناير 1999 .
ح. القانون رقم 99-06 ، المؤرخ في 04 أبريل 1999 ، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات
السياحة و الأسفار ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 07 أبريل 1999 .
ط. القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته
المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77 ، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .
ي. القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تميمه ،
الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002 .
ك. القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة
، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
ل. القانون رقم 03-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للإستعمال
والإستغلال السياحيين للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003
م. القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع
السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر
رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز على

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ،المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

ن. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003.

س. القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 غشت 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

ع. القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل .

ف. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ،المحدد لقواعد مطابقة البناءات و غتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية عدد 44 ،المؤرخة في 2008.

ص. القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 يونيو 2010 ، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ،الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 31 اكتوبر 2010.

ق. القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ،المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد 13 ،المؤرخة في 26 يونيو 2001.

(3) النصوص التنظيمية

أ. المرسوم 66-75، المؤرخة في 04 أبريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

ب. المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 ، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 يناير 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

ج. المرسوم رقم 85-14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم و إستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 27 يناير 1985 . المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 30 ، المؤرخة في 27 ماي 2001.

د. المرسوم رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ،المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع

- السياحي ،الجريدة الرسمية عدد 51 ،المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.
- هـ. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.
- و. المرسوم التنفيذي رقم 92-357،المؤرخ في 03 أكتوبر 1992 ، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية ،الجريدة الرسمية عدد 71 ،المؤرخة في 04 أكتوبر 1992
- ز. المرسوم التنفيذي رقم 94-39، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخ في 26 يناير 1994.
- ح. المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.
- ط. المرسوم التنفيذي 2000-46، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها وسيرها و إستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227، المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 39،المؤرخة في 01 يوليو 2009.
- ي. المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة و الأسفار و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010،الجريدة الرسمية عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.
- ك. المرسوم التنفيذي رقم 2000-48،المؤرخ في 01 مارس 2000 ، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة و الأسفار ،الجريدة الرسمية عدد 10 ،المؤرخة في 05 مارس 2000.
- ل. المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، المؤرخ في 11 يونيو 2000 ، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب و شروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 ، المؤرخة في 18 يونيو 2000.
- م. المرسوم التنفيذي رقم 03-75،المؤرخ في 24 فبراير 2003 ،المحدد لصلاحيات وزير

السياحة ،الجريدة الرسمية عدد 13 ،المؤرخة في 26 فبراير 2003 ،المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 يونيو 2006 ،الجريدة الرسمية عدد 40 ،المؤرخة في 18 يونيو 2006.

ن. المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

س. المرسوم التنفيذي رقم 03-325، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفايات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

ع. المرسوم التنفيذي رقم 04-81، المؤرخ في 14 مارس 2004 ، يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، المؤرخة في 14 مارس 2004.

ف. المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ 13 أبريل 2004 ،المحدد لمهمان اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة و تنظيمها و كفايات سيرها ،الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة 18 أبريل 2004

ص. المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 ، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة و كفايات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 56 ،المؤرخة في 05 سبتمبر 2004.

ق. المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 11 يونيو 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية ، الجريدة الرسمية عدد 41 ، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

ر. المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كفايات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 42 ، المؤرخة في 25 يونيو 2006

ش. المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 ، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها ، الجريدة الرسمية عدد 58 ، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.

ت. المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

ث. المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق إمتياز على ها ،الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

خ. المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

ذ. المرسوم التنفيذي رقم 09-114، المؤرخ في 07 ابريل 2009 ، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 2009.

ض. المرسوم التنفيذي رقم 09-226، المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، المتضمن تحديد منطقتي التوسع و الموقعين السياحيين لزفانة (ولاية غرداية) و حمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما و تصنيفهما ،الجريدة الرسمية عدد 39 ، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

غ. المرسوم التنفيذي رقم 10-131، المؤرخ في 29 ابريل 2010 ،المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها ،الجريدة الرسمية العدد 30 ،المؤرخة في 05 مايو 2010.

ظ. المرسوم التنفيذي رقم 12-94، المؤرخ 01 مارس 2012 ، المحدد لشروط و كيفيات المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة و الموافقة عليه ، الجريدة الرسمية عدد 14 ،المؤرخ في 07 مارس 2012.

أ. المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

(4) التعليمات الوزارية

أ. التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة السكن و العمران ووزارة المالية و وزارة الداخلية والجماعات المحلية ،المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 ،المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،تحت رقم 04.

(5) القرارات الوزارية

أ. القرار الممضي في 18 مارس 2008 ، يحدد الإعتماديين النموذجين للدليل في السياحة و كذا بطاقة الدليل في السياحة ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 28 مايو 2008.

الفهرس

05	الفصل الأول: ماهية العقار السياحي في الجزائر
06	المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي في الجزائر
06	المطلب الأول : تعريف العقار السياحي و أنواعه
06	الفرع الأول : تعريف العقار السياحي
07	1- العقار
07	أ- العقارات بطبيعتها
07	ب- العقارات بالتخصيص
07	2- السياحة
09	1- الجواذب الطبيعية
09	2- المناخ
09	أ- الطبوغرافيا
09	ب- البيئة
09	3- الجواذب غير الطبيعية
10	الفرع الثاني : أنواع السياحة المتمركزة على العقار
10	1- السياحة الثقافية
10	2- سياحة الأعمال و المؤتمرات
10	3- السياحة الحموية و المعالجة بمياه البحر
11	4- السياحة الصحراوية
11	5- السياحة الطبيعية
11	6- السياحة الحموية البحرية
11	7- السياحة الترفيهية و الإستجمامية
11	8- السياحة الدينية
11	9- السياحة الريفية
11	10- سياحة القرية

12	11- سياحة زيارة الآثار و الأماكن التاريخية
12	12- السياحة البيئية
12	13- سياحة المزارع
12	المطلب الثاني : تحديد طبيعة ملكية العقار السياحي
13	الفرع الأول : العقار السياحي ملك وطني
14	1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية
15	2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة
15	الفرع الثاني : العقار السياحي ملك للخواص
16	المطلب الثالث : مكونات للعقار السياحي في الجزائر
16	الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي
19	أولا : المؤسسات الفندقية
19	1- الفنادق
19	2- نزل الطريق أو الموتيل
19	3- قرية العطل
19	4- الإقامة السياحية
19	5- النزل الريفي
19	6- النزل العائلي
20	7- الشاليه
20	8- المنزل السياحي المفروش
20	9- محطة الإستراحة
20	10- المخيم
20	11- المنتجعات العلاجية و الإستشفائية
20	ثانيا : الشواطئ
21	ثالثا : الساحل
21	رابعا : المياه الحموية
22	1- المؤسسات الحموية

22	2-مؤسسات المعالجة بمياه البحر
22	خامسا : الأقطاب السياحية للإمتياز
23	الفرع الثاني :المواقع السياحية و المناطق المحمية
23	أولا : المواقع السياحية
24	1-الأماكن و الآثار التاريخية العقارية
24	أ-المكان التاريخي
24	ب- الأثر التاريخي
25	ج- المعالم التاريخية
25	د- المواقع الأثرية
25	هـ- المحميات الأثرية
25	و- الحضائر الثقافية
25	ز-القطاعات المحفوظة
26	2-الحضائر الوطنية الطبيعية
26	أ-الغابات
26	ب- واحات الصحراء
27	ثانيا : المنطقة المحمية
27	1-المنطقة الفاصلة
27	2-منطقة العبور
27	3-الأماكن و الآثار الطبيعية
28	المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر
28	المطلب الأول : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني
28	أولا : وزارة السياحة
29	ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
30	ثالثا : بنك المعطيات السياحية
31	رابعا : صندوق دعم الإستثمار السياحي
32	خامسا :الديوان الوطني للسياحة

32	سادسا : المجلس الوطني للسياحة
32	سابعا : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية
32	ثامنا : اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار
33	المطلب الثاني : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي
33	أولا : الوالي
33	ثانيا : اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة
33	ثالثا : اللجنة التقنية للمياه الحموية
34	رابعا : وكالات السياحة و الأسفار المحلية
34	خامسا : مديرية السياحة الولائية
35	سادسا : الدليل السياحي
35	سابعا : الشركات السياحية
36	الفصل الثاني:الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي
37	المبحث الأول : الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي
37	المطلب الأول : القيود كآلية لحماية العقار السياحي
37	الفرع الأول : الوسائل الإستثنائية لإقتناء الدولة للعقار السياحي
38	أولا : حق الشفعة
39	ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
39	ثالثا : الشغل المؤقت
42	الفرع الثاني : رخص و أنظمة حماية العقار السياحي
42	أولا : الرخص كقيد لحماية العقار السياحي
42	1-رخصة البناء
43	2- رخصة التجزئة
43	3- رخصة الهدم
44	ثانيا : أنظمة حماية العقار السياحي
44	1-التصريح كقيد لحماية العقار السياحي
44	2-الترخيص كقيد لحماية العقار السياحي

45	2-التصنيف كقيد لحماية العقار السياحي
47	3-التحديد كقيد لحماية العقار السياحي
47	4-الجرد كقيد لحماية العقار السياحي
48	5-المنع كقيد لحماية العقار السياحي
49	المطلب الثاني: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتنمية المستدامة للإقليم
49	أولا : حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة و التعمير
49	1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
50	2. مخطط شغل الاراضي
51	3 . المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
51	ثانيا : حماية العقار السياحي بموجب المخططات القطاعية و الإقليمية
52	1- المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية
55	2- مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية
56	أ- المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى
56	ب- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل
57	المبحث الثاني : الحماية الجزائرية للعقار السياحي
57	الفرع الأول : البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
57	أولا : المخالفات الواقعة على العقار السياحي
59	ثانيا : الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
61	الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي
62	أولا : العقوبات الإدارية الرامية لحماية العقار السياحي
63	ثانيا : العقوبات المدنية الرامية لحماية العقار السياحي
65	ثالثا : العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي
66	المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي
66	الفرع الأول : تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء
66	أولا : المنازعات المتعلقة بإكتساب العقار السياحي
67	ثانيا : المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي

68	ثالثا : المنازعات الناتجة عن إستعمال و إستغلال العقار السياحي
68	الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
69	أولا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري
70	ثانيا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي
72	الخاتمة
75	قائمة المراجع
84	الفهرس